

ООО «Первая Антикризисная Компания»

ОТЧЕТ № 81/01/18

**об оценке величины рыночной стоимости имущества,
принадлежащего на праве собственности ООО «СМП-801»**

Дата проведения оценки: 23 апреля 2018 года

Дата составления отчета: 23 апреля 2018 года

ЗАКАЗЧИК:	ООО «СМП-801» в лице конкурсного управляющего Бурзилова Алексея Вячеславовича
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания»

Казань 2018г.

**Конкурсному управляющему
ООО «СМП-801»
г-ну Бурзилову А. В.**

Сопроводительное письмо.

Уважаемый Алексей Вячеславович!

В соответствии с договором возмездного оказания услуг №81/01/18 от 30.01.2018г. Обществом с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания» произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «СМП-801».

Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости. Оценка выполнена по состоянию на «24» апреля 2018 года в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций), ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", № 127-ФЗ от 26.10.2002, положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №7, Сводом стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержденным Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 -р. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС, составляет:

№ п/п	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ			ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РУБ.)	
	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Кад. номер	Рыночная стоимость округл., с НДС	Рыночная стоимость, без НДС
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.2	2 416,30	77:02:0016009:1073	77 771 448	65 907 627
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.4	1 532,50	77:02:0016007:1036	49 321 342	41 797 458
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.3	706,6	77:02:0016007:1026	22 741 426	19 272 034
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.1	1 475,1	77:02:0025012:1162	47 470 244	40 228 814
5	Земельный участок, расположенный по адресу: Москва, платформа Северянин, вл.1 ст 1-4	14 767,0	77:02:0016009:96	39 844 319	39 844 319
ИТОГО:				237 148 780	207 050 252

Можем утверждать, что данный отчет соответствует требованиям Федерального законодательства об оценочной деятельности, действующих Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов Вашей профессиональной деятельности, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Генеральный директор
ООО «Первая Антикризисная
Компания»

Карпов Илья Николаевич

МП

СОДЕРЖАНИЕ:

	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	
1	Основные факты и выводы	5
2	Задание на оценку	7
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
4	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки	16
5	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	21
6	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	31
7	Заявление о соответствии	33
8	Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	34
9	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	50
10	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	52
11	Оценка земельного участка в рамках сравнительного подхода	61
12	Оценка нежилого здания в рамках сравнительного подхода	67
13	Оценка зданий в рамках доходного подхода	75
14	Согласование результатов оценки	92
15	Заключение о рыночной стоимости	94
	ПРИЛОЖЕНИЯ	96

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-е)

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №81/01/18 от 30.01.2018г. на проведение оценочных работ между заказчиком и исполнителем
---	---

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «СМП-801» в составе: 1) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.2 2) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.4 3) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.3 4) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.1 5) Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0016009:96, находящийся в аренде.
----------------------	--

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.2	не применялся	75 839 999	79 702 897
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.4	не применялся	48 100 318	50 542 366
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.3	не применялся	22 177 935	23 304 918
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.1	не применялся	46 298 714	48 641 775
5	Земельный участок, расположенный по адресу: Москва, платформа Северянин, вл.1 ст 1-4	не применялся	39 844 319	не применялся

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Подход/наименование объекта	Средневзвешенная стоимость, с НДС руб.	Итоговая рыночная стоимость (без учета НДС и округлен.), руб.
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.2	77 771 448	65 907 627
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.4	49 321 342	41 797 458
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.3	22 741 426	19 272 034
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.1	47 470 244	40 228 814
5	Земельный участок, расположенный по адресу: Москва, платформа Северянин, вл.1 ст 1-4	39 844 319	39 844 000

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНЫ ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
 2. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.
 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.
4. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.
 5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.
 6. Представленные в отчете анализы и расчеты основаны на предположении, что курс развития экономики и политическая ситуация в России не претерпят в обозримом будущем резких изменений.
 7. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
3. Оценщику не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.
7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев. Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-а и ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел IV, п.21) и ФСО №7 «Оценка недвижимости», раздел IV, п.8)

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценочных работ №81/01/18 от 30.01.2018г.
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «СМП-801» (ОГРН 1045008252563, ИНН 5041024190), дата присвоения ОГРН 07.07.2004г., юридический адрес: 129128, город Москва, платформа Северянин, 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «СМП-801» в составе: 1) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.2 2) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.4 3) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.3 4) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.1 5) Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0016009:96, находящийся в аренде.

Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>1) Выписка из ЕГРН от 27.06.2017г.</p> <p>2) Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 3309/1 по состоянию на 17.02.2005г.</p>
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение стоимости имущества
Задачи оценки	Предоставить заказчику сведения о стоимости оцениваемого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации
Вид стоимости	Рыночная стоимость (без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость). Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости, не определяются в связи с задачами конкурсного производства, на основании статьи 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), которой предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для реализации объекта оценки на торгах в ходе конкурсного управления в соответствии со ст. 28, 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ (ред. от 18.06.2017г.) "О несостоятельности (банкротстве)". Порядок продажи имущества должника на открытых аукционах регламентирован Приказом Минэкономразвития России №54 от 15.02.2010. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости), по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки согласно ФСО №1, глава II, п.8	23.04.2018г.
Дата обследования объекта оценки	Личный осмотр Оценщиком не осуществлялся
Срок проведения оценки	1 месяц
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>1. Работы по оценке включают: - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; - подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит</p>

	<p>доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта оценки.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> <p>5. Осмотр оценщиком не производился ввиду экономической нецелесообразности по мнению Заказчика, фотографии предоставлены Заказчиком.</p> <p>6. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта недвижимости. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика.</p> <p>7. Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, так как в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ для начисления НДС не признаются объектом налогообложения: -</p>

	<p>операции по реализации земельных участков (долей в них) (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ); - операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Положения пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ введены в действия федеральным законом №336-ФЗ от 24.11.2014, вступившим в законную силу с 01.01.2015.</p>
<p>Допущения в отношении оцениваемых прав</p>	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>4. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
<p>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</p>	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p>Допущения в отношении используемых методов</p>	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы</p>

расчета	применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете, для использования результатов, полученных при проведении оценки, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none"> -В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер. -Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев -Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

-В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

-В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков).

-В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

-Статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено обязательное привлечение независимого оценщика при определении цены имущества должника (обязательное проведение оценки), однако Закон о банкротстве не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то есть отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.

Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-г, д)

Сведения о Заказчике – юридическом лице

Организационно-правовая форма и полное наименование	ООО СМП-801» в лице конкурсного управляющего Бурзилова Алексея Вячеславовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 5 сентября 2017 года по делу № А40-3830/17-103-8 об открытии конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего
Сокращенное наименование	ООО СМП-801»
Основание	Решение Арбитражного суда Московской области от 08 февраля 2017 года по делу № А40-3830/17-103-8 об открытии конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего
ОГРН и дата его присвоения	1045008252563, дата присвоения ОГРН 07.07.2004г.
ИНН	5041024190
Место нахождения	129128, город Москва, платформа Северянин, 1

Сведения об оценщике (Оценщиках), работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество оценщика	Филиппова Елена Дмитриевна
Место нахождения оценщика	420034, РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, дом 2/3, пом.5
Адрес электронной почты	pak.karpov@yandex.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО ООО «РОО» рег. № 009349 Действительный член Российского общества оценщиков. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0019029 от 30.01.2013г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» серии ПП-I № 783011 от 30.03.2013г. Институт экономики, управления и права (г. Казань).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована по всем видам оценочных услуг. Страховщик СПАО «Ингосстрах» Полис № 433-548-080075/17 от 11.12.2017г. Период страхования с 25.12.2017г. по 24.12.2018г. включительно. Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей – по

	<p>всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.</p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.</p>
Стаж работы в области оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013г.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено: Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве и т.д. в соответствии с требованиями ст. 16 закона 135-ФЗ
Степень участия в проведении оценки	<p>Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>Составление отчета об оценке.</p>

Сведения об Исполнителе оценки, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Первая Антикризисная Компания»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1161690104730, дата присвоения ОГРН 23.05.2016г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор Контактная информация	420034, РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, дом 2/3, пом.5
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей выдан ООО «Страховое общество «Помощь» сроком действия до 24.07.2018г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор,	Требование о независимости выполнено

в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	
---	--

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Сведения об оценщиках приведены выше.

Прочие специалисты не привлекались.

Конкретно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

4. Применяемые стандарты

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».
Раздел III, п.8-б)

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 г. N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ)

Федеральными стандартами оценки:

- 1.ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
- 2.ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
- 3.ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- 4.ФСО №7 «Оценка недвижимости». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 24 сентября 2014 г. №611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
5. Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 –р.

Обоснование применения стандартов: согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №ФЗ-135 от 29.07.98, ст.15 «Оценщик обязан: соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с Федеральными стандартами оценки

Оценка имущества – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (ФЗ от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости актива на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Ч. 1).

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Дата отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», раздел III, п.8-в)

Приводимые в отчете анализ, мнения и заключения Исполнителя ограничиваются высказанными предположениями и допущениями, указанными ниже.

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика оценки. Однако Исполнитель и Оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается ее источник.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
6. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта и которые нельзя обнаружить путем осмотра объекта оценки и ознакомления с предоставленной на него технической документацией, ни за необходимость выявления таковых факторов.
7. Расчеты в настоящем отчете производились в электронных таблицах с использованием программы Microsoft Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
8. В рамках настоящей оценки в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает величины с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов Оценщика и результатами расчетов на основе

текста Отчета. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

9. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.

10. Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился. В соответствии с заданием на оценку, фотоматериалы были предоставлены заказчиком. Характеристика состояния зданий принималась на основании предоставленных материалов.

Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки

(раздел составлен в соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел V, п.23)

• заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	проведено
• сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	проведено
• применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	проведено
• согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	проведено
• составление отчета об оценке	проведено

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения

Перечень использованных данных	Источник данных
Задание на оценку	
Договор на проведение оценки	Заказчик
Телефонные и личные переговоры	Заказчик, Оценщик
Качественные и количественные характеристики объекта оценки	
Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №52/258/650/2017-1210 от 27.06.2017г.	Заказчик
Данные о рынке объекта	
Интернет-ресурсы	Интернет-сайт «Вестник оценщика» - www.appraiser.ru . Интернет-сайт Журнала «Эксперт» - www.expert.ru . Интернет-сайт www.economy.gov.ru . Интернет-сайт www.gks.ru . Интернет-сайт www.cbr.ru . Интернет-сайт http://bankrot.fedresurs.ru
Научная и учебно-	Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости /Учебное пособие //

методическая литература	<p>Пер. с англ.- М.: РИО, 1994. - 231 с.</p> <p>Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения. Практическое руководство. - М.: «Экспертное бюро - М», 1997. - 224с.</p> <p>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочника оценщика недвижимости. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.</p> <p>Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб: ТОО «Технобалт», 1995. - 240с.</p> <p>Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости -М:Техносфера, 2011. — 504 с</p> <p>Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568</p> <p>Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-8 6 (р) Госгражданстроя. -М.: Прейскурантиздат, 1988г.</p> <p>Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. №9.17.ИВ.</p> <p>Справочно-правовая система «Консультант - Плюс».</p>
-------------------------	---

Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «СМП-801», в составе:

- 1) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.2
- 2) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.4
- 3) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.3
- 4) Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.1
- 5) Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0016009:9б, находящийся в аренде.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- 1) Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №52/258/650/2017-1210 от 27.06.2017г.

Прочие источники информации, дополнительная информация, используемая в данном отчете, получена из ряда источников, имеющих в открытом доступе. Ссылки на

прочие источники информации приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

Оцениваемые права:

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «СМП-801»

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Обременения, связанные с объектом оценки:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В соответствии с заданием на оценку оценка проводится без учета ограничений, обременений рассматриваемых прав.

Реквизиты собственника:

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с Ограниченной Ответственностью «СМП-801»
Сокращенное наименование	ООО «СМП-801»
ОГРН и дата его присвоения	1045008252563, дата присвоения 07.07.2004г.
ИНН	5041024190
Место нахождения	129128, город Москва, платформа Северянин, 1

Решением Арбитражного суда Московской обл. от 05.09.2017г по делу № А40-3830/17-103-8 ООО «СМП-801» (ОГРН 1045008252563, ИНН 5041024190) признан несостоятельным (банкротом), в отношении его имущества открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Бурзилов Алексей Вячеславович (ИНН 525900783945, адрес для направления корреспонденции: 603089, г. Н. Новгород, а/я 13).

Сведения о физических свойствах объекта оценки (информация о физических свойствах объекта):

Таблица

Здание строение 2		
Назначение	нежилое	Источник информации - Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты
Правообладатель	ООО «СМП-801» (ОГРН 1045008252563, ИНН 5041024190)	

Адрес объекта	129128, город Москва, платформа Северянин, 1	недвижимого имущества №52/258/650/2017-1210 от 27.06.2017г.
Общая площадь	2416,3 кв.м	
Кадастровый номер объекта	77:02:0016009:1073	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости имущества	
Группа капитальности	1	
Площадь застройки	2139 кв.м	Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 3309/1 по состоянию на 17.02.2005г.
Год постройки здания	1976	
Этажность здания	2	
Фундамент	сборные ж/б блоки	
Стены	блочные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Благоустройство	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	
Динамика застройки	средняя	Источник информации: собственные исследования Оценщика
Линия застройки	здание расположено по Ярославскому направлению Московской железной дороги на станции Северянин, в непосредственной близости от м. Ростокино	
Транспортная доступность	хорошая	
Здание строение 4		
Назначение	нежилое	Источник информации - Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №52/258/650/2017-1210 от 27.06.2017г.
Правообладатель	ООО «СМП-801» (ОГРН 1045008252563, ИНН 5041024190)	
Адрес объекта	129128, город Москва, платформа Северянин, 1	
Общая площадь	1532,5 кв.м	
Кадастровый номер объекта	77:02:0016007:1036	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости имущества	Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 3309/1 по состоянию на 17.02.2005г.
Группа капитальности	1	
Площадь застройки	905 кв.м	
Год постройки здания	1982	
Этажность здания	2	
Фундамент	сборные ж/б блоки	
Стены	блочные	
Перекрытия	ж/б плиты	Источник информации: собственные исследования Оценщика
Благоустройство	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	
Динамика застройки	средняя	
Линия застройки	здание расположено по Ярославскому направлению	

	Московской железной дороги на станции Северянин, в непосредственной близости от м. Ростокино	
Транспортная доступность	хорошая	
Здание строение 3		
Назначение	нежилое	Источник информации - Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №52/258/650/2017-1210 от 27.06.2017г.
Правообладатель	ООО «СМП-801» (ОГРН 1045008252563, ИНН 5041024190)	
Адрес объекта	129128, город Москва, платформа Северянин, 1	
Общая площадь	706,6 кв.м	
Кадастровый номер объекта	77:02:0016007:1026	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости имущества	
Группа капитальности	1	Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 3309/1 по состоянию на 17.02.2005г.
Площадь застройки	559 кв.м	
Год постройки здания	1987	
Этажность здания	2	
Фундамент	сборные ж/б блоки	
Стены	блочные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Благоустройство	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	
Динамика застройки	средняя	Источник информации: собственные исследования Оценщика
Линия застройки	здание расположено по Ярославскому направлению Московской железной дороги на станции Северянин, в непосредственной близости от м. Ростокино	
Транспортная доступность	хорошая	
Здание строение 1		
Назначение	нежилое	Источник информации - Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №52/258/650/2017-1210 от 27.06.2017г.
Правообладатель	ООО «СМП-801» (ОГРН 1045008252563, ИНН 5041024190)	
Адрес объекта	129128, город Москва, платформа Северянин, 1	
Общая площадь	1475,1 кв.м	
Кадастровый номер объекта	77:02:0025012:1162	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости имущества	
Группа капитальности	1	Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 3309/1 по
Площадь застройки	891 кв.м	
Год постройки здания	1968	

Этажность здания	2	состоянию на 17.02.2005г.
Фундамент	сборные ж/б блоки	
Стены	блочные	
Перекрытия	ж/б плиты	
Благоустройство	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	
Динамика застройки	средняя	Источник информации: собственные исследования Оценщика
Линия застройки	здание расположено по Ярославскому направлению Московской железной дороги на станции Северянин, в непосредственной близости от м. Ростокино	
Транспортная доступность	хорошая	

Земельный участок

Адрес объекта оценки	Москва, платформа Северянин, вл.1, стр.1-4
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Вид права	аренда
Существующие обременения (ограничения)	данные не предоставлены
Зона	промышленная
Разрешённое использование	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, по документу: эксплуатации производственных зданий
Категория земель	Земли населённых пунктов
Кадастровый номер	77:02:0016009:96
Общая площадь участка, кв.м	14 767
Кадастровая стоимость	180 904 462,53
Форма	сложная
Топография	Рельеф ровный
Наличие построек на земельном участке	имеются
Неблагоприятные условия	Не выявлены
Наличие сервитутов	Нет
Наличие газона	Нет
Возможность круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Автодорога в хорошем состоянии (асфальтовая до участка)
Доступные инженерные коммуникации	Рядом с участком
Близость к скоростным магистралям	Вблизи от автодороги
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Земельный участок находится в г. Москва, в непосредственной близости от железнодорожной платформы Северянин, рядом с станцией метро Ростокино

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: не имеется.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

Нежилые здания - закрыто, на дату оценки не эксплуатируются.

Сведения о балансовой стоимости:

Данные не предоставлены

Источник информации: копия инвентаризационной описи от 20.11.2017г.

Сведения об износе, устареваниях:

Различают три вида износа (устаревания):

- физическое ухудшение (физический износ, связанный с физическим устареванием объекта);
- функциональное устаревание (функциональный износ, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям и стандартам);
- экономическое устаревание (внешний износ, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости).

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- нормативный метод.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затраты на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка.

Таблица

Шкала экспертных оценок для определения физического износа зданий и помещений (Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981)

Износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступеньках лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.

41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола. Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между степенями
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Офисное здание относится к I группе капитальности, год постройки 2007г. По данным заказчика на момент оценки: повреждений и деформаций нет. Полы и потолки ровные, горизонтальные, имеются местами небольшие трещины отделки фасада здания, незначительные разрушения штукатурного слоя.

Согласно представленной шкале экспертных оценок физического износа здания, износ на момент оценки может находиться в диапазоне до 20%.

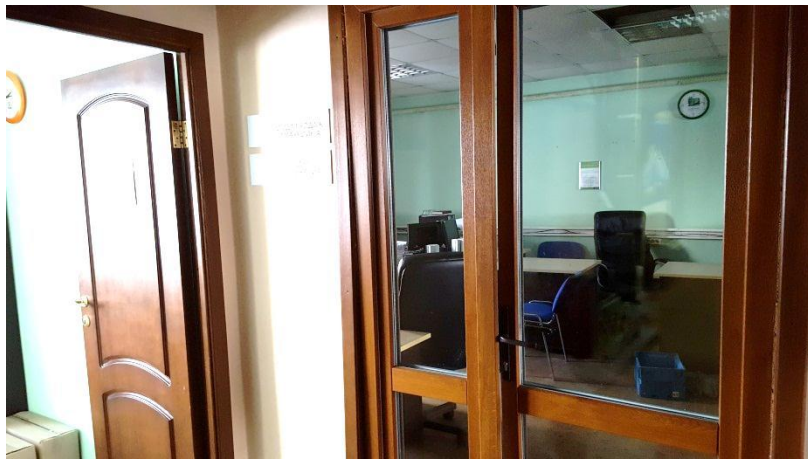
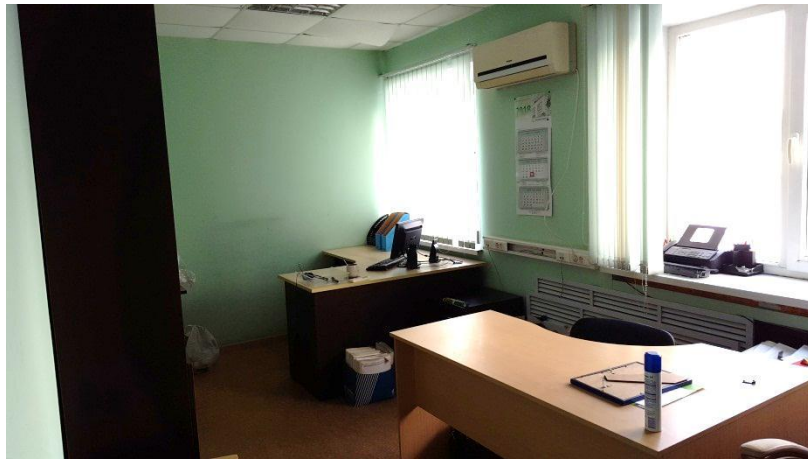
Здание не эксплуатируется несколько месяцев, но может эксплуатироваться по назначению, признаков функционального и внешнего устаревания не выявлено.

Фотографии нежилых зданий:













По данным заказчика на момент оценки: повреждений и деформаций нет. Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. Согласно представленной шкале экспертных оценок физического износа здания, износ на момент оценки может находиться в диапазоне до 50%.

Помещения эксплуатируются в качестве офиса и склада, признаков функционального и внешнего устаревания не выявлено.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость: отсутствуют.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам: виду финансового актива, географическому фактору, функциональному назначению и другим показателям.

По основному признаку - виду объектов недвижимости - выделяется не менее восьми специфических рынков, среди которых всеобщее значение имеют наиболее развитые рынки земельных участков, жилых и нежилых помещений. Поскольку земля входит как необходимая составная часть практически в любой объект недвижимого имущества.

Классификация рынков недвижимости фасетным способом
(Краткий курс лекций по дисциплине «Экономика недвижимости»,
http://studme.org/1612081514154/ekonomika/ekonomika_nedvizhimosti)

<i>№ п/п</i>	<i>Признак классификации</i>	<i>Виды рынков недвижимости</i>	
1	Вид объекта (товара)	1. Земельный; 2. Зданий; 3. Сооружений; 4. Предприятий;	5. Помещений; 6. Вещных прав; 7. Иных объектов
2	Географический (территориальный) фактор	1. Местный; 2. Городской; 3. Региональный;	4. Национальный; 5. Мировой
3	Функциональное назначение	1. Производственных зданий; 2. Жилищный; 3. Непроизводственных зданий и помещений (офисы, склады и др.)	
4	Степень готовности к эксплуатации	1. Существующих объектов (старый фонд) 2. Незавершенного строительства 3. Нового строительства	
5	Тип участников	1. Индивидуальных продавцов и покупателей 2. Промежуточных продавцов 3. Муниципальных образований 4. Коммерческих организаций	
6	Вид сделок	1. Купли-продажи 2. Аренды	3. Ипотеки 4. Вещных прав (аренды, залога и др.)
7	Отраслевая принадлежность	1. Промышленных объектов 2. Сельскохозяйственных объектов 3. Общественных зданий 4. Коммерческих зданий 5. Другие	
8	Форма собственности	1. Государственных и муниципальных объектов 2. Частных объектов	
9	Способ совершения сделок	1. Первичный и вторичный 2. Организованный и неорганизованный 3. Биржевой и внебиржевой 4. Традиционный и компьютеризированный	

Вывод:

На основании классификации можно сделать вывод о том, что объекты оценки относятся:

- по виду объекта: рынок земельный, зданий, помещений;
- по географическому фактору: производственно-складская зона;
- по функциональному назначению: рынок складских зданий и помещений;
- по степени готовности к эксплуатации: рынок существующих объектов;
- по типу участников: рынок коммерческих организаций;
- по виду сделок: рынок купли - продажи;
- по отраслевой принадлежности: рынок общественных зданий и помещений;
- по форме собственности: рынок частных объектов;
- по способу совершения сделок: вторичный.

Для целей оценки далее Оценщиком проанализированы:

- анализ рынка предложений продажи и аренды складской недвижимости;
- анализ рынка земельных участков категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием: для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, по документу: эксплуатации производственных зданий.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
- Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел обследование имущества лично.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик: _____ /Филиппова Е.Д./

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

(раздел подготовлен в соответствии с Разделом IV ФСО №10)

Изменение стоимости любого объекта зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость, могут быть отнесены к различным иерархическим уровням.

Факторы, учитывающие влияние макро- и микроэкономических показателей:

Макроуровень:

- общая экономическая ситуация в стране и мире;
- налоги, пошлины, инфляция, уровень и условия оплаты труда, уровень безработицы;
- изменения в законодательной и нормативной базе;
- состояние отрасли;
- конъюнктуру рынка и спрос на отдельные виды продукции;
- наличие конкурентов на рынке;

Микроуровень:

- конкурентоспособность предприятия, его сильные и слабые стороны;
- причины падения в целом выручки предприятия;
- причины сокращения объемов производства конкретной продукции;
- наличие/отсутствие запретов и санкций на выпуск продукции.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Так как стоимость объектов, расположенных в черте города значительно выше стоимости объектов расположенных в области, то зависимость удельной стоимости от ценообразующих факторов целесообразно строить по одной из этих групп объектов. Далее для построения зависимостей были выбраны объекты, расположенные в области, ввиду большего количества предложения и, как следствие, более наглядного построения данных зависимостей.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно - расстояние до МКАД. Данный фактор оказывает наибольшее влияние на цену объектов, расположенных за чертой города, так как на объекты в черте города оказывает значительное влияние множество других факторов, связанных с местоположением (например, расстояние до метро, расстояние до крупных улиц и т.п.). Кроме того, значимым является фактор расстояние до основных транспортных магистралей.

Общая площадь улучшений - по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.

Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для

транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Обнащенность подъездными путями и их удобство - наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Основные тенденции социально-экономического развития в РФ

Источник: <http://economy.gov.ru>

В 3кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Рисунок 2.1.1.



Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября - на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6-4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Рис. 5. Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Восстановление потребительской активности носит всесторонний характер



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 - на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами - на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения - как отечественного, так и зарубежного производства - продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора - на 0,2% м/м са (сентябрь - 0,4% м/м са). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% са от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% са).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы

ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По нашим оценкам, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Рисунок 2.1.3.

Рис. 9. После некоторого замедления в августе рост реальной заработной платы ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Ситуация на рынке труда остается стабильной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы

роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

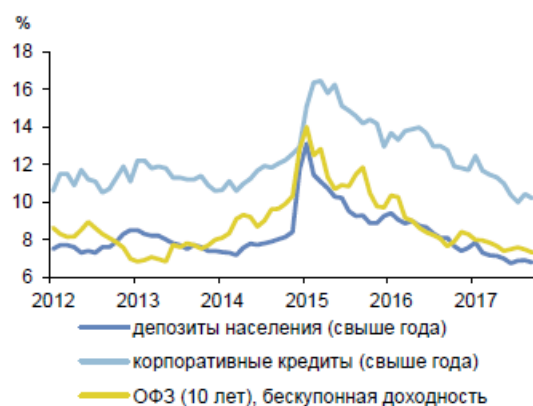
Рисунок 2.1.4.

Рис. 11. Устойчивый приток средств на депозиты...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12. ... оказывает понижающее давление на процентные ставки



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора,

реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

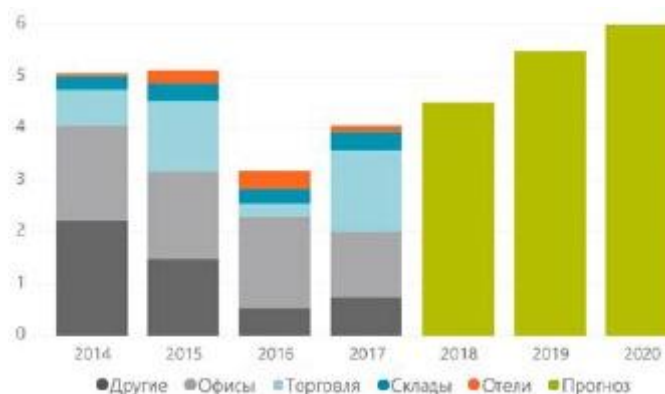
Рисунок 2.1.5.



Коммерческая недвижимость: итоги 2017 года и прогноз на 2018 год

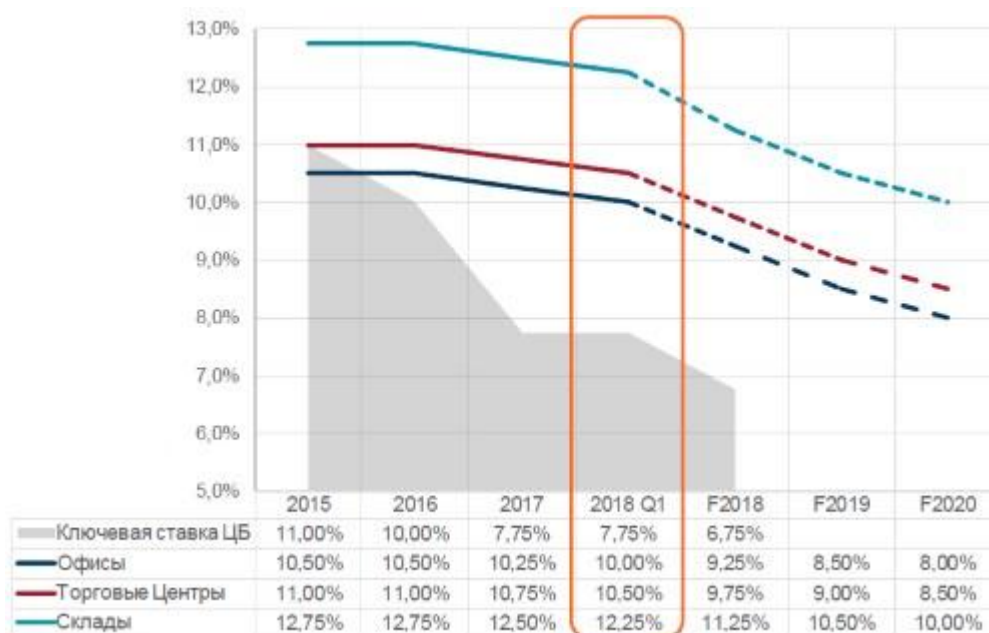
В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжают доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

Объем инвестиций (млрд евро)



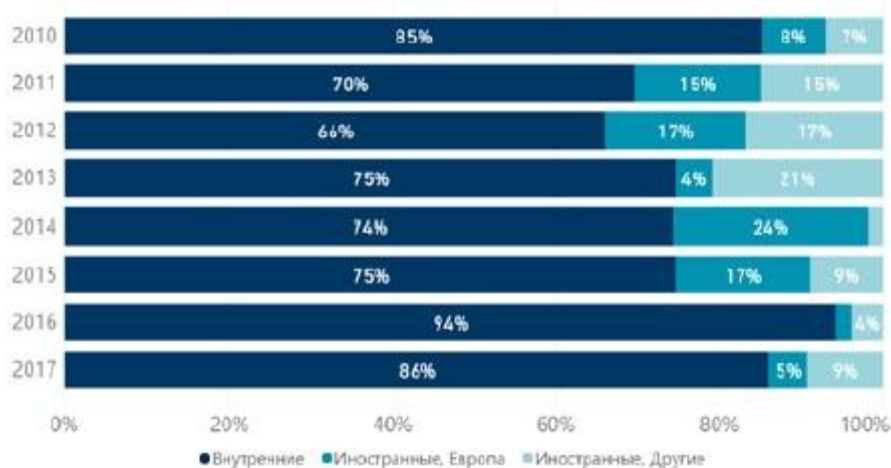
2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Распределение инвестиций на рынке коммерческой недвижимости

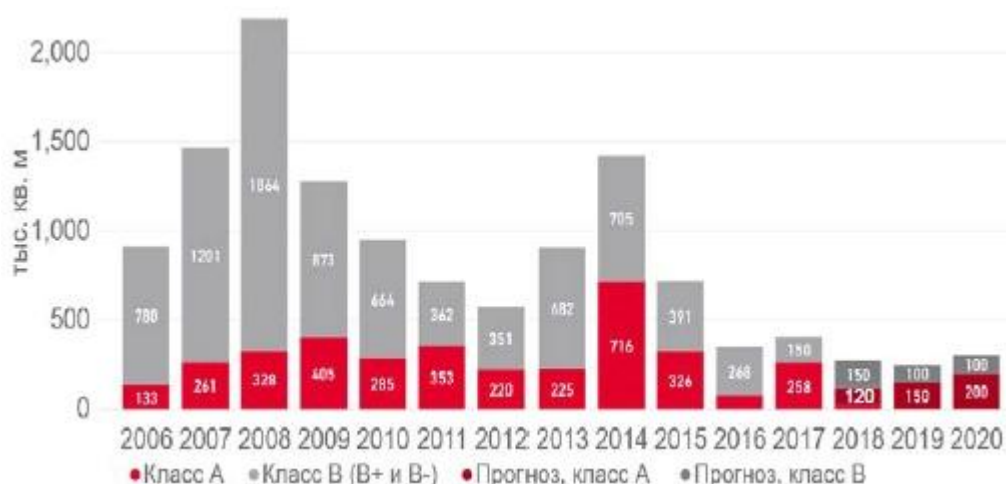


Офисная недвижимость

Несмотря на то, что многие показатели первых трех кварталов 2017 года отставали от показателей 2016, под конец 2017 года ситуация выправилась. Рынок офисов в Москве находится сейчас в нижней точке. В 2018 году ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений. Недвижимость – основной ресурс сокращения издержек для компаний, сталкивающихся с одной стороны с ростом себестоимости продукции, а с другой со сжатием платежеспособного спроса.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Спад нового строительства прогнозируется и в 2018-2020 годах. В 2018 темпы нового строительства останутся на том же уровне. 2019 год принесет незначительный рост нового строительства. Таким образом, в 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв.м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии. Как и ожидалось, по итогам 2017 года общий объем нового строительства составил 408 000 кв.м, 240 000 кв.м из них – это площадь двух башен в «Москва Сити». Было введено 4 офисных здания, одно из которых, не успев выйти на рынок, было востребовано.

Новое строительство по классам офисов



Рекордно высокий спрос на офисы вернулся к докризисным показателям. За четыре квартала 2017 года было заключено 2900 новых сделок общим объемом примерно 1,91 млн кв.м.

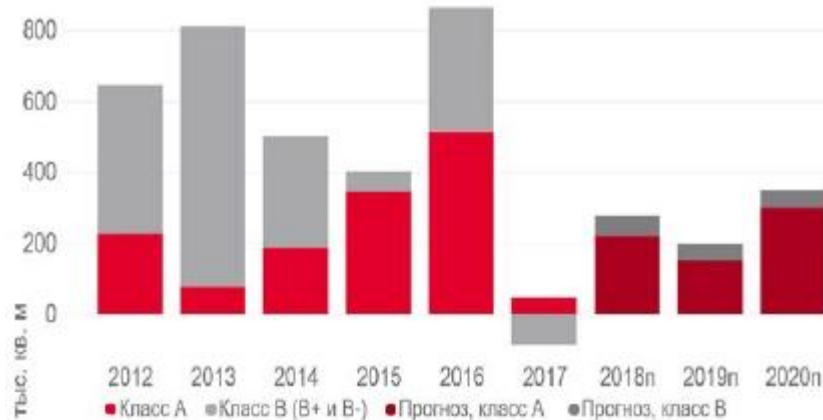
Возвращение к докризисным уровням спроса связано с реализацией отложенного спроса на низком рынке, активностью гос. корпораций. Бизнес адаптировался к новой экономической реальности, оптимизировал стратегии и готов принимать решения на стабилизировавшемся рынке. К тому же завершился пятилетний период после предыдущего всплеска переездов в 2012 году. Крупные сделки (от 5 000 кв.м) составляют 15% от спроса. Это приобретение нескольких зданий целиком и отдельных блоков в бизнес центрах. Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 2017 году являются компании секторов ИТ и ПО (21%), Банки и Финансы (13%) и Розничная торговля (11%). После рекордно высокого спроса в 2017 году, ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году показатель будет держаться на аналогичном уровне.

Самые активные сектора бизнеса по заключенным сделкам в 2017 году



В первой половине года отмечалось высокое отрицательное поглощение, однако, по итогам 2017 года ситуация выправилась и востребованность дополнительных офисных помещений только продолжит расти.

Объем поглощения офисов (по классам)



«Москва-Сити» – самый востребованный субрынок Москвы в 2017 году. В то время как многие субрынки становятся менее привлекательными, офисы с центральным местоположением, таким как субрынки Шаболовский, Белорусский и Сити все более востребованы. Самым привлекательным является субрынок «Москва-Сити». Большое влияние на высокое поглощение в субрынке Сити оказал четвертый квартал 2017 года. Объем предложения увеличился на 239 000 кв.м, а вакансии осталась на прежнем уровне ввиду высокого спроса. Таким образом, как только в Сити появились новые качественные площади по хорошим ставкам и условиям, спрос сразу покрыл предложение.

Самые востребованные субрынки Москвы в 2017 году



Вакансия в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») стабильна. В 2018-2020 годах аналитики компании Cushman & Wakefield ожидают снижения вакансии в классе «А». Ввиду стабильно низкого нового офисного строительства и рекордно высокого за последние 5 лет объема сделок, вакансии начала снижаться к концу года и будет оставаться на уровне 12,5% в 2018 году. По

итогах 2017 года на фоне отрицательного годового поглощения и высокой доли нового строительства в классе «А», количество свободных офисных площадей превысило показатель 2016 года. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем меньше уровень вакансии.

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок аренды по сделкам, заключенным в 2017 году составил 17 848 рублей за кв.м в год. Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды – \$307 за кв.м в год. Это исторический минимум арендной ставки на офисы в Москве. В 2018-2020 годах эксперты Cushman & Wakefield ожидают увеличение арендных ставок на уровне инфляции ввиду стабильного курса рубля и отсутствия экономических предпосылок для активизации рынка.

Доля долларовых договоров аренды в целом на офисном рынке обновила исторический минимум (показатель постепенно снижается с 98% в 2014 году, 18% по итогам 2015 года и до 7% – в 2017 году). Доля долларовых договоров в 2017 в классе «В» составила лишь 1,2%. Доля долларовых договоров аренды в классе «А» – 23% (показатель вырос относительно прошлого года, когда договора в валюте составили 18%).

Торговая недвижимость

Темпы нового строительства на рынке торговой недвижимости замедлились. В 2018 году ввод новых площадей будет оставаться низким, а фокус девелопмента смещается в сторону небольших торговых центров – объектов районного масштаба. Стали заметны первые положительные изменения на фоне оздоровления рынка – постепенное снижение уровня вакансии, начало роста индикатора «прайм» арендной ставки.

Спад строительной активности наблюдается как в Москве, так и в России в целом. За 2017 год было введено в два раза меньше торговых площадей, чем в 2016 году – 16 торговых объектов общей арендуемой площадью 616 000 кв.м – что является рекордно низким значением за 10 лет. Внимание девелоперов обращено скорее к существующим объектам, чем строительству новых – идет реконцепция и расширение уже существующих торговых центров. Так, в регионах России основная доля нового строительства (почти 60%) пришлось на новые фазы уже существующих проектов.

Эпоха суперрегиональных и региональных моллов прошла. Рост в этом формате будет теперь скорее органическим (за счет расширения существующих средних и крупных объектов). Строительство районных и локальных торговых объектов представляется наиболее оптимальной стратегией в существующих условиях рынка – небольшие площади быстро заполняются арендаторами, ежедневные покупки устойчивы в кризисный период и не подвержены конкуренции со стороны растущих онлайн продаж. Подобный подход также доказывает свою успешность на западных рынках. Например, в США малые форматы торговых объектов – наиболее активно растущий сегмент в последние годы.

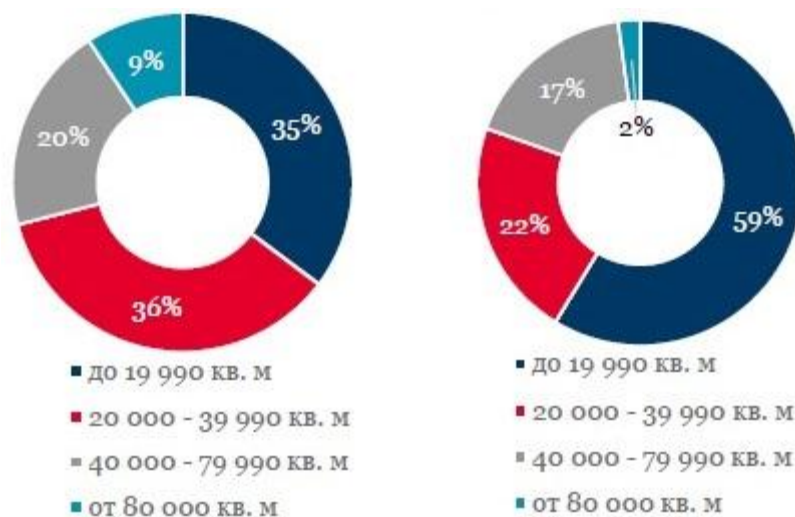
На конец 2017 года средний размер существующего торгового центра составляет 36 800 кв.м, тогда как средний размер торгового объекта, планируемого к открытию в 2018 году, составляет всего 28 500 кв.м.

Структура рынка по размеру торговых объектов (все регионы РФ, включая Москву)

По количеству торговых объектов

Существующие

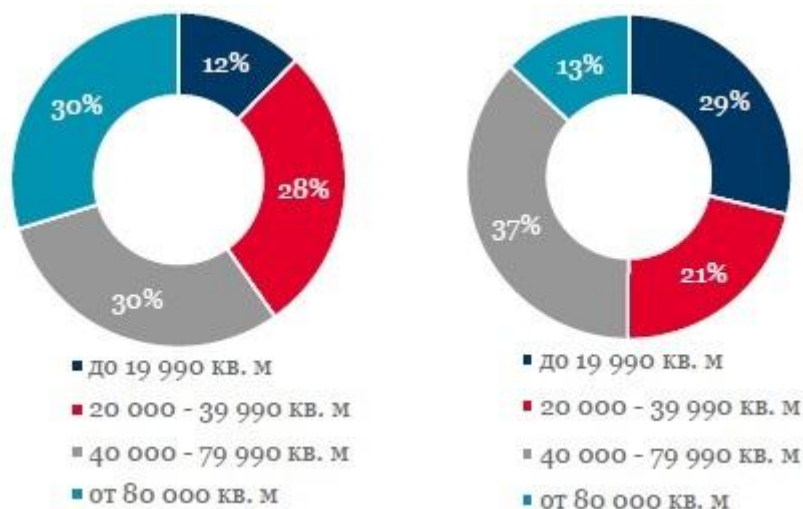
**Планируемые к открытию в 2018
году**



По площади торговых объектов

Существующие

Планируемые к открытию в 2018 году



Тенденция смещения фокуса девелоперов со строительства крупных объектов на проекты меньшей площади очевидна при анализе структуры планируемых к вводу проектов. Динамичнее всего увеличивается доля небольших районных торговых центров площадью до 20 000 кв.м, причем как по количеству объектов, так и по суммарной площади. Ритейлеры также, как и девелоперы не отстают от современных реалий рынка, активно развивая мини-форматы («Мой Ашан», AB Daily, «Детский мир», Leroy Merlin и др.).

В ближайшие два года восстановления строительной активности на рынке торговых площадей не ожидается. В основном будут открываться небольшие торговые центры и 1-2 крупных проекта в год. В 2018 году новое строительство останется на уровне 2017 года. Наиболее вероятно, что откроется только один крупный объект – «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м).

Ритейлеры находятся в поисках новых эффективных форматов. Крупные операторы продолжают умеренную экспансию. Наиболее активно развивающимися игроками рынка являются продуктовые сети. Активное развитие получил относительно новый для российского рынка формат фудхоллов и гастропространств. В данный момент в Москве открыто 8 объектов данного формата, все чаще анонсируются новые проекты, в том числе в составе операторов торговых центров (ТЦ «Пятая авеню», «Никольская плаза», торговые центры «Золотой Вавилон»). Фудхоллы становятся трафикобразующими арендаторами и новыми центрами притяжения для

торговых объектов. Продуктовые ритейлеры, ранее работавшие в нескольких форматах (гипермаркет, супермаркет, минимаркет и др.) отказываются от развития наименее успешных концепций. Так, «Окей» продал магазины формата супермаркет, а X5 выставили на продажу «Перекресток Экспресс». Российские бренды объявляют о планах международной экспансии – «Леонардо», «Даблби», «Ташир Пицца», Gulliver, Alex Fitness. Некоторые международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в 2017 году, сразу начали активную экспансию – японский бренд Miniso заявил о планах выхода в регионы и об открытии 100 магазинов до 2019 года, Under Armour помимо Москвы запустил магазины в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

2017 год стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах Москвы остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных ТЦ - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	MIN	MAX
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр	–	14 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	15 000
Магазины торговой галереи	20 000	180 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	100 000
Фуд-корт	75 000	150 000

** Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки и могут сильно различаться в зависимости от ТЦ.*

Складская недвижимость

2017 год стал переломным для рынка Московского региона. На фоне длительного устойчиво высокого спроса во второй половине 2017 года началось снижение доли вакантных площадей, прекратилось снижение средней ставки аренды. Это положительно повлияло на активность девелоперов. Появились анонсы новых проектов, но реализовывать их предполагается не спекулятивно, а после подписания предварительного договора аренды или продажи складских площадей. В Москве и регионах сохраняется высокий спрос на складские площади. Доля

вакантных площадей в Московском регионе снижается. Девелоперы на складском рынке предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2018 году тенденция сохранится. Однако резкого роста ставок и сокращения доли вакантных площадей при стабильном спросе ждать не приходится. Рынок останется рынком арендатора, а арендатор готов подождать, когда будет построен удовлетворяющий его требованиям склад в подходящем месте, а не арендовать площади в старом неудобно расположенном складском комплексе. В регионах мы так же наблюдаем ориентацию на built-to-suit. Еще в 2016 году там снизились темпы спекулятивного строительства и стабилизировались ставки аренды, а на рынке Санкт-Петербурга наблюдается дефицит складских площадей из-за чего ставки аренды в этом регионе значительно выше московских. В регионах, как и на столичном рынке, тенденция сохранится. Девелоперы будут меньше строить спекулятивно, предпочитая начинать строительство после заключения предварительного договора аренды или продажи, ставки аренды останутся стабильными, доля вакантных площадей будет медленно снижаться.

На складском рынке московского региона доля вакантных площадей снижается на фоне минимальной арендной ставки и низкой строительной активности. Доля вакантных площадей в Московском регионе в конце 2017 года начала снижаться. Девелоперы отказываются от спекулятивного строительства и предлагают построить складские комплексы под заказчика. 2018 году снижение доли вакантных площадей сохранится, но снижение не будет быстрым. В Московском регионе множество удобно расположенных площадок built-to-suit, и клиенты готовы подождать и получить полностью удовлетворяющий их требованиям склад, а пустующие площади так и остаются свободными.

Доля вакантных площадей, класс «А»



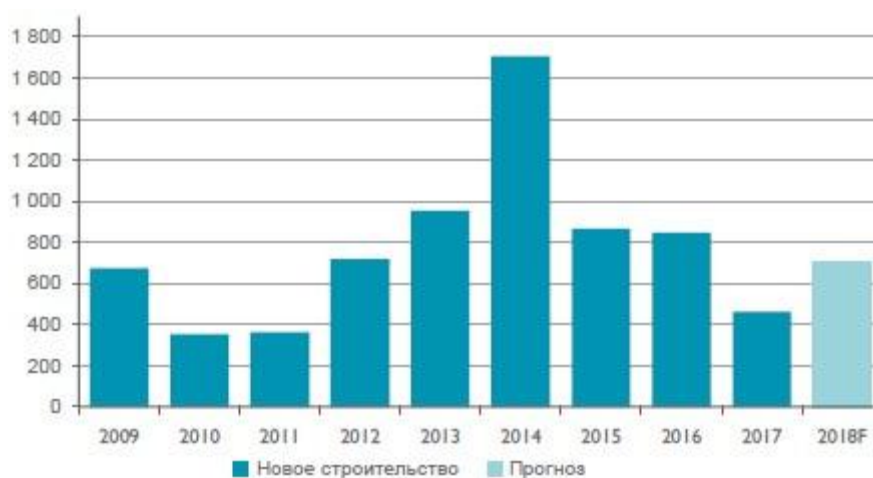
В 2017 году запрашиваемая средняя ставка аренды составила 3 300 руб. за кв.м в год, что на 10% ниже аналогичного показателя 2016 года. Мы не прогнозируем снижение или рост ставок аренды в 2018 году. Для части крупных девелоперов эти ставки комфортны.

Ставка аренды, класс «А» (руб. за кв. м в год)



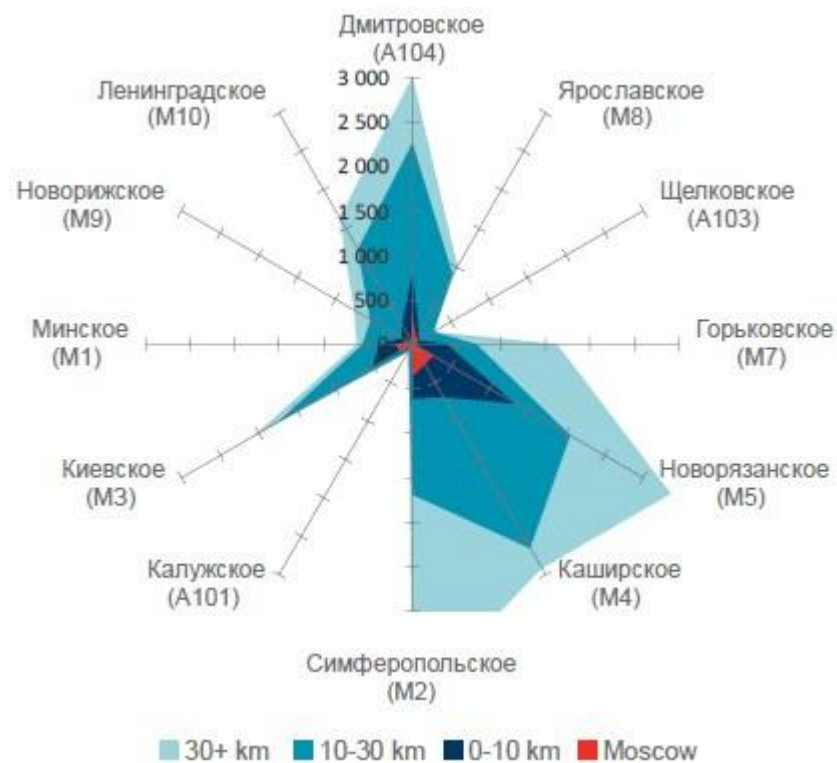
В 2017 году в эксплуатацию было введено 463 000 кв.м новых складских площадей, что на 45% ниже аналогичного показателя 2016 года. В четвертом квартале 2017 года было введено 185 000 кв.м новых складских площадей, что составляет 40% от общегодового прироста. Низкие ставки аренды и большое количество свободных складских площадей не стимулировало девелоперов завершать строительство строящихся объектов и начинать новое. Ситуация улучшилась в четвертом квартале, когда доля вакантных площадей начала снижаться. В 2018 году темпы строительства увеличатся. В Московском регионе будет построено около 700 000 кв.м качественных складских площадей, на 60% из которых уже есть заключенные договора аренды и покупки.

Ежегодный ввод новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв.м)



Распределение складских площадей в столичном регионе не меняется на протяжении длительного срока, однако в среднесрочной перспективе оно может измениться. Это связано с окончанием первого этапа реконструкции Горьковского, Калужского и Ярославского шоссе, снижением цен на землю под строительство производственно-логистических комплексов, реконструкцией дорожной сети между ТТК и МКАД в Москве, ростом активности девелоперов.

Распределение складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)



ТОП-3 направлений по построенной площади складов:

- Симферопольское – 18,9% (4 047 000 кв.м);
- Новорязанское – 15,7% (3 357 000 кв.м);
- Дмитровское – 14,0% (3 001 000 кв.м).

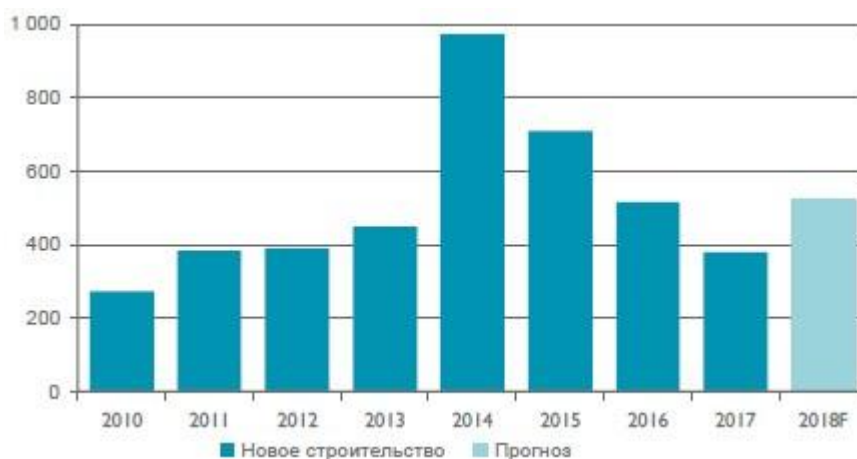
В 2017 году было арендовано и куплено 1 229 000 кв.м качественных складских площадей, что соответствует аналогичному показателю 2016 года. Существенным отличием спроса 2017 от 2016 года является снижение количества сделок. По сравнению с 2016 годом количество сделок снизилось на 25%. В 2017 году спросом пользовались склады большой площади. Размер среднего запроса в 2017 году вырос на 25% и составил 16 000 кв.м. Это явилось одной из причин низких темпов снижения доли свободных площадей в регионе. Не найдя готового склада необходимой площади, потребитель заключал договор на built-to-suit. По прогнозам Cushman & Wakefield спрос на складские площади сохранится на уровне 2016-2017 годов. В 2018 году будет арендовано и куплено около 1 200 000 кв.м.

Доля розничных сетей в структуре арендованных и купленных складских площадей в 2017 году составила 51%. В этом сегменте традиционно заключаются сделки на самые большие площади. Средний размер сделки с розничными сетями в 2017 году составил 30 000 кв.м, что почти на 47% выше среднего показателя по рынку. Следует отметить рост доли сегмента «Одежда и обувь» с 5% в 2016 г. до 30% в 2017 и снижение долей сегмента «еда и напитки» с 27% в 2016 до 12% до 2017. Отмечаемая аналитиками Cushman & Wakefield в конце 2016 года тенденция роста спроса на складские площади со стороны производственных и логистических компаний в 2017 году не получила продолжения. После роста их доли в 2016 году до 18% и 16% соответственно, в 2017 году их доля снизилась до показателей 2015 года.

В регионах России спрос на склады остается высоким. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2017 году в регионах РФ было построено 377 000 кв. м качественных складских площадей, что на 195 000 кв. м ниже показателей 2016 года. 48% новых складов в регионах России было построено в Новосибирской, Самарской областях и Приморском крае. По темпам строительства эти регионы опередили в 2017 году Санкт-Петербург,

который традиционно является вторым, после Москвы по темпам нового строительства. Рост предложения в Санкт-Петербурге оказался самым низким за последние 6 лет. Это привело к дефициту складских площадей и росту запрашиваемых ставок аренды в этом регионе. По предварительным прогнозам, в 2018 году темпы нового складского строительства в регионах будут выше на 30% – будет построено около 525 000 кв.м новых складских площадей. На 57% из них уже заключены предварительные договоры аренды и продажи.

Ежегодный ввод в регионах РФ новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)



По объему арендованных и купленных площадей, результат 2017 года в регионах России оказался лучше 2016 года по всем показателям. Объем заключенных сделок увеличился на 72% и составил 626 000 кв.м. На 60% увеличилось количество сделок. Средний размер сделки в 2017 году составил 9 000 кв.м, что выше аналогичного показателя 2016 года на 14%. Таким образом, двухлетний тренд сокращения объема заключенных сделок прекратился. Традиционно, из всех регионов большинство сделок со складами совершается в Санкт-Петербурге. В 2017 году в данном регионе было заключено 30% сделок. Второй регион по объему сделок – Екатеринбург, на этот регион пришлось 24% региональных сделок 2017 года. Аналитики Cushman & Wakefield прогнозируют, что спрос на складские площади в регионах в следующем году сохраниться. Объем заключенных сделок со складской недвижимостью будет на уровне 2017 года и составит около 600 000 кв.м.

9. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Среди ценообразующими факторов, влияющих на стоимость недвижимости, можно выделить месторасположение, степень развития инфраструктуры, наличие подъездных путей или парковки, этажность помещения, наличие необходимых коммуникаций, общая площадь.

Цены, публикуемые в средствах массовой информации, являются ценами предложения (т.е. ценами, установленными продавцами), как правило, цены сделки купли-продажи меньше заявленной цены, что выявляется в результате переговоров покупателя и продавца на предмет торга. Стандартные скидки на торг, определенные в результате обзвона продавцов, консультаций с сотрудниками риэлторских организаций составляют от 5% до 15%.

Укрупнено можно выделить две группы основных ценообразующих факторов оказывающих основное влияние на стоимость объектов недвижимости, это месторасположение и состояние зданий (архитектурное исполнение, качество отделки, техническое состояние).

Месторасположение. Различие в стоимости в зависимости о расположения может составлять при полной сопоставимости прочих параметров сопоставимости существенные значения, так в пределах областного центра и на периферии области разница может достигать в десятки ото и сотни раз.

Техническое состояние. Уровень отделки и техническое состояние - чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в помещении.

Помещения с чистовой отделкой можно эксплуатировать -ремонтные работы в них выполнены полностью. Отделочные материалы и сантехника чаще всего экономичные, отечественного производства. На стенах - окраска, на полу - плитка.

Фактор влияния общей площади помещения (масштаб) - абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности - чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. Таким образом, часто с увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м. площади уменьшается.

Рассмотренные ценообразующие факторы присущи и в ценообразовании на права аренды (арендные ставки) на недвижимость офисного- складского назначения.

10. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Обоснование и выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

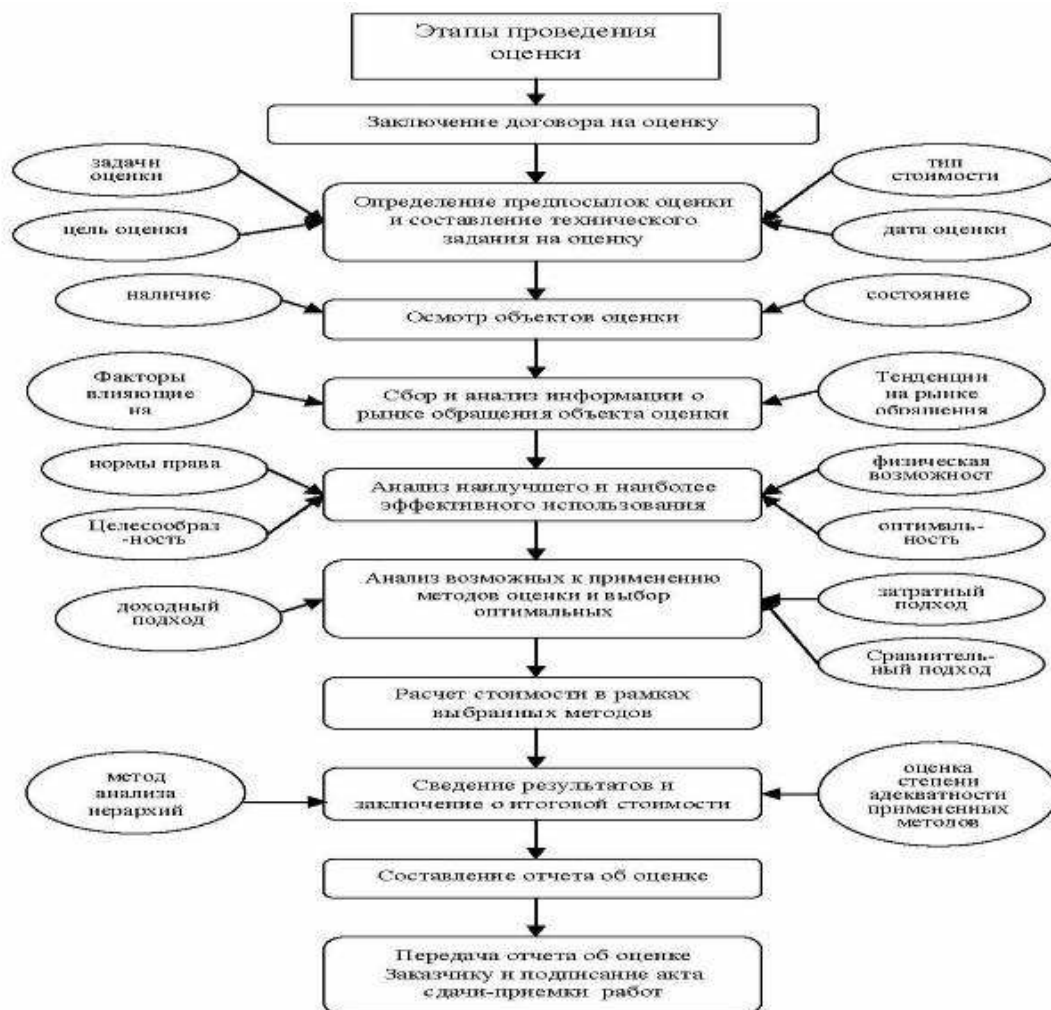
- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Процесс оценки

Рисунок

Схематичная процедура оценки



Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №2 97, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 «...Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки....»

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 «...Сравнительный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах предложения или продажи. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой

недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.13 «...Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки

В соответствии с ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов, п.8 ФСО №3 содержит требование в описании обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

На основе выше изложенного, Оценщик считает возможным применение сравнительного и доходного подхода к оценке, в рамках настоящего отчета.

Согласно ст. 19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого являются оцениваемые нежилые здания, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади нежилого помещения в здании приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Также затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. По оцениваемому зданию имеется достаточное количество рыночной информации, оценка с применением затратного подхода в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке недвижимости.

Учитывая вышеизложенное затратный подход по отношению к объекту оценки в данной работе не применялся.

Подходы и методы определения рыночной стоимости различного набора прав (собственность / аренда) при оценке земельных участков наиболее полно и широко описаны в следующих нормативных документах:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

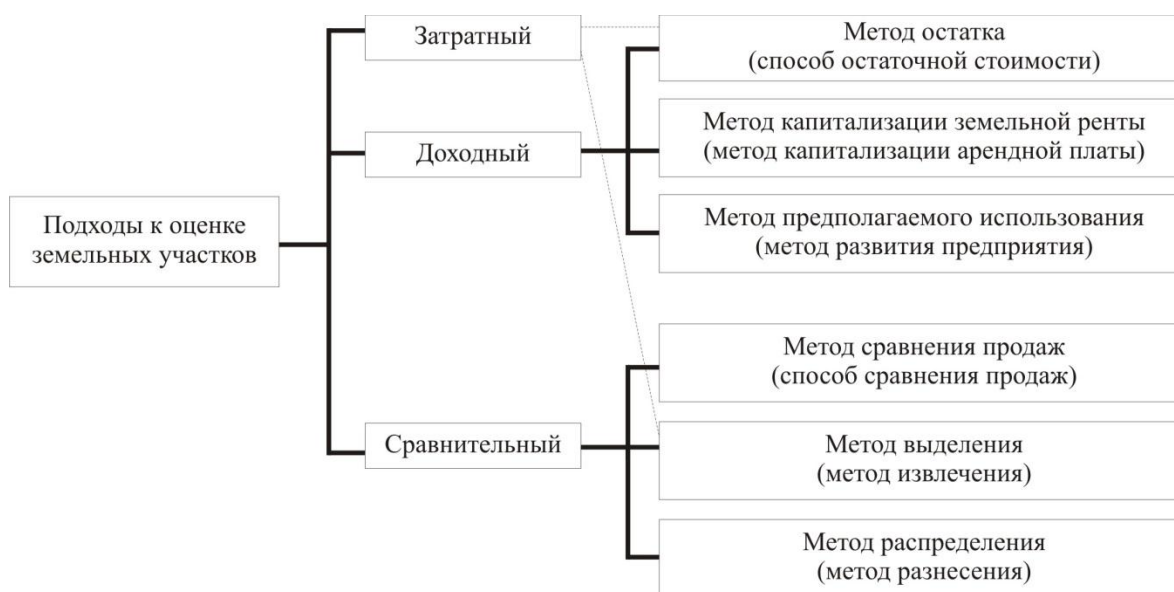
Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы и методы.

Рисунок.

Методы оценки земельных участков (в скобках указаны названия методов по МСО)



С.П.Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, Москва, 2009, стр. 94.

Сравнительный подход реализуется следующими методами:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах

сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый

земельный участок. При отсутствии

информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход реализуется следующими методами:

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
 - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
 - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
 - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения

улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Руководствуясь описанными в рамках данного Отчета методологическими положениями, Оценщик определил методы оценки на основе анализа имеющейся информации и данных о наличии или отсутствии активного рынка земли для незастроенных земельных участков.

Таблица

Выбор и обоснование подходов для оценки земельного участка

Метод сравнения продаж	Оцениваемый объект расположен рядом с главной артерией города – проспектом Красной Армии, в районе с достаточно высоким уровнем цен на объекты коммерческой недвижимости. На основании проведенного мониторинга рынка были выявлены предложения по продаже аналогичных объектов. Имеющаяся у Оценщика информация не исключает возможность применения данного метода.
Метод выделения	Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. Имеющаяся у Оценщика информация не исключает возможность применения метода выделения.
Метод распределения	Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки при этом должны иметь примерно одинаковый размер. В расчетном случае применить метод распределения не представляется возможным.
Метод капитализации дохода	Метод затруднен в использовании -«непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
Метод остатка	Условие применения метода — возможность (или наличие) застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход от активов, не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Имеющаяся у Оценщика информация не исключает возможность применения метода остатка.
Метод предполагаемого использования	Метод используется в случае несоответствия текущего использования земельного участка наиболее эффективному, чего в данном случае нет. Метод связан с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов. Применение метода не является рациональным.

По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик), а также целей и задач проводимой оценки, было принято решение при установлении рыночной стоимости земельного участка применить следующие методы к оценке:

- Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.
Затратный подход к оценке земли не применим.

11. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для определения стоимости земельного участка объекта оценки, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующего ресурса: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>).

Стоит отметить, что рынок подобных земельных участков в городе Москва достаточно ограничен. На рынке представлены единичные предложения свободных земельных участков с возможной застройкой под коммерческую недвижимость. В основном в продаже присутствуют земельные участки со строениями, обременениями, либо под индивидуальную жилищную застройку. В результате анализа рынка цен предложений Оценщику удалось подобрать 3 объекта-аналога с характеристиками, сопоставимыми с объектом оценки.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены далее в таблице настоящего отчета.

Таблица

№п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Местоположение	Москва, платформа Северянин, вл.1, стр.1-4	Москва, 3-й Угрешский проезд, д.10	Москва, Новорижское ш., Московская обл., 17 км от МКАД	Москва, ул Ижорская, 6
3	Разрешенное использование	эксплуатации производственных зданий	эксплуатации производственных зданий	эксплуатации производственных зданий	эксплуатации производственных зданий
4	Общая площадь, кв.м.	14 767,0	10 000,00	41 999,00	9 117,00
5	Коммуникации	+	+	+	+
6	Транспортная доступность	Дорога до границы участка	Дорога до границы участка	Дорога до границы участка	Дорога до границы участка
7	Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye-uchastki/uchastok-100-sot-promnazn-acheniya-958919125	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye-uchastki/uchastok-4-ga-promnaznacheniya-923850702	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye-uchastki/uchastok-91-sot-promnaznacheniya-1611086189
8	Контактная информация	-	89851810310	89060540303	89160371060
9	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда
10	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
12	Продажа/предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
13	Дата продажи/предложения	23.04.2018	23.04.2018	23.04.2018	23.04.2018
14	Цена, руб.	-	39 000 000	110 000 000	25 000 000
15	Цена за 1 кв.м., руб.	-	3 900,0	2 619,1	2 742,1
Введение корректировок цен объектов-аналогов					
1	Цена за 1 кв.м., руб.	-	3 900,0	2 619,1	2 742,1
2	Имущественные права, руб.	аренда	аренда	аренда	аренда
3	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 900,0	2 619,1	2 742,1
4	Скидка на уторговывание, %	-	Да	Да	Да
5	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 517,8	2 362,4	2 473,4
6	Условия продажи, %	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 517,8	2 362,4	2 473,4
8	Дата продажи, %	23.04.2018	23.04.2018	23.04.2018	23.04.2018
9	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 517,8	2 362,4	2 473,4
10	Местоположение, коэф.	Москва, платформа Северянин, вл.1, стр.1-4	Москва, 3-й Угрешский проезд, д.10	Москва, Новорижское ш., Московская обл., 17 км от МКАД	Москва, ул Ижорская, 6
11	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 517,8	2 362,4	2 473,4
12	Транспортная доступность, %	Дорога до границы участка	Дорога до границы участка	Дорога до границы участка	Дорога до границы участка
13	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 517,8	2 362,4	2 473,4
14	Наличие ж/д ветки, коэф	есть	есть	есть	есть
15	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 517,8	2 362,4	2 473,4
14	Коммуникации, %	+	+	+	+
15	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 517,8	2 362,4	2 473,4
16	Общая площадь, коэф.	14 767	10 000	41 999	9 117
17	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		3 517,8	2 551,4	2 473,4
16	Общая сумма "чистой" коррекции цен		382,2	445,7	268,7
18	Удельный вес аналога	100,00%	30,49%	26,15%	43,36%
19	Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.			2 698,2	
21	Стоимость объекта, руб.			39 844 319	

Скрины объявлений о продаже земельных участков: Аналог 1

продажа кот... X в аренде - К... X Участок 100 X Участок 4 га X Участок 91 с... X Поиск на кар... X Яндекс.Карт... X Участок 1.38 X

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_958919125

Участок 100 сот. (промназначения)

№ 958919125, размещено 21 февраля в 13:38 | 1705 (+5)

39 000 000 ₽


8 985 181-03-10

Написать сообщение

Абсолют
Агентство
На Avito с октября 2011

3 объявления пользователя

Адрес:
Москва, м. Кожуховская, 3-й Угрешский проезд, д.10



Кадастровый номер 77.04.000****** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: ЭКСПЛУАТАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ МЕХАНИЧЕСКИХ МАСТЕРСКИХ И СКЛАДСКИХ СТРОЕНИЙ СУ-37; Площадь: 100 сот.

Адрес: Москва, 3-й Угрешский проезд, д.10
Кожуховская (900 м) Угрешская (800 м) Дубровка (1.5 км)
[Посмотреть карту](#)

Земельный участок 10 000 кв. м. по адресу .Москва, 3-й Угрешский проезд, д.10. Промышленная зона "Южный порт". Метро Кожуховская. Кадастровый номер 77.04.0003003.27. Электричество 100 кВт, вода, канализация. Удобный подъезд с Третьего транспортного кольца и с проспекта Андропова. В настоящий момент используется под автобазу. Возможно использование под автостоянку, производственно-складскую базу, автомойку. Аренда с 1997 года сроком на 49 лет. Переуступка прав аренды. Цена 39 млн рублей (обсуждается).

16:25 10.03.2018

<https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-moskva-211322899>

продажа кот... X в аренде - К... X Участок 100 X Участок 4 га X Участок 91 с... X Поиск на кар... X Яндекс.Карт... X Участок 1.38 X

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_923850702

Участок 4 га (промназначения)

№ 923850702, размещено 2 марта в 13:29 | 2858 (+6)

110 000 000 ₽


8 906 054-03-03

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Роман
Продавец
На Avito с ноября 2011
Завершено 10 объявлений

Адрес:
Москва, Новорижское ш., Московская обл., 17 км от МКАД



Назначение участка: для размещения придорожного сервиса; Расстояние до города: 17 км; Площадь: 400 сот.

Адрес: Москва, Новорижское ш., Московская обл., 17 км от МКАД
[Посмотреть карту](#)

Продать земельный участок промышленного назначения под строительство "Логистического комплекса", «АЗС», "Торгового Центра", «Бизнес центра» или "Большого АвтоТехЦентра" (назначение земли «Придорожный сервис»). Участок прилежит к Новорижскому шоссе (17 км от МКАД, 1 линия) что является хорошей транспортной доступностью. Возможно получение ТУ по предоплате.

Площадь участка 4 гектара (41 999 кв. метров)

Расположен по адресу: Московская область, Красногорский район, в районе 33-го км вид М-9 "Балтия" (17 км от МКАД)

Вид права: Аренда, на основании договора № 58 от 29.04.2015г. (на 49 лет с возможностью приватизации во время строительства, 15 % от кадастровой стоимости по земельному законодательству РФ)

Вид сделки "Переуступка прав аренды".

Наличие обременений: отсутствуют.

Кадастровый номер № 50:11:0040108.865

По всем вопросам звоните на мобильный

16:25 10.03.2018

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-210723492>

Участок 91 сот. (промназначения) № 1611086186, размещено 6 марта в 01:37 94 (+8) 25 000 000 Р

8 916 037-10-60
Написать сообщение

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Агентство
Контактное лицо
Галина
Адрес
Москва, м. Ховрино, ул Ижорская, 6

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Выбор земли для бизнеса от собственников по Московской области
104 объявления агентства

Площадь: 91 сот.

Адрес: Москва, ул Ижорская, 6
М. Ховрино (1.4 км) Речной вокзал (3.4 км) Водный стадион (4.7 км)
Посмотреть карту

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 91.17 сот для Вашего бизнеса, расположенный в Москве по улице ул. Ижорская, вл 6А- Западное Дегунино в САО.

Объект представляет собой промышленно-складскую базу, состоящую из 2-х земельных участков, площадью 2 480 м2 и 6 637 м2.

Категория - земли населенных пунктов с назначением для эксплуатации базы и склада. Земельные участки не застроены капитальными строениями, вымощены бетонными плитами, огорожены общим ж/б забором и представляют собой единую территорию.

Между участками проходит Ж/Д ветка, по которой ранее доставлялись материалы для расположенного рядом завода по изготовлению систем водоснабжения и канализации.

Распашные ворота.

Продажа прав аренды до 26.09.2021 г.
Добро пожаловать! С уважением, Галина.

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175021198>

В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются свободные земельные участки. Для объектов-аналогов оценщиком были определены цены предложений за 1 кв.м земли.

Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данном расчете элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов набор прав не отличается от оцениваемого объекта.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том III «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена на стр. 280. Для оцениваемого объекта было принято значение скидки 9,8%:

Рисунок

Определение размера скидки на торг

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

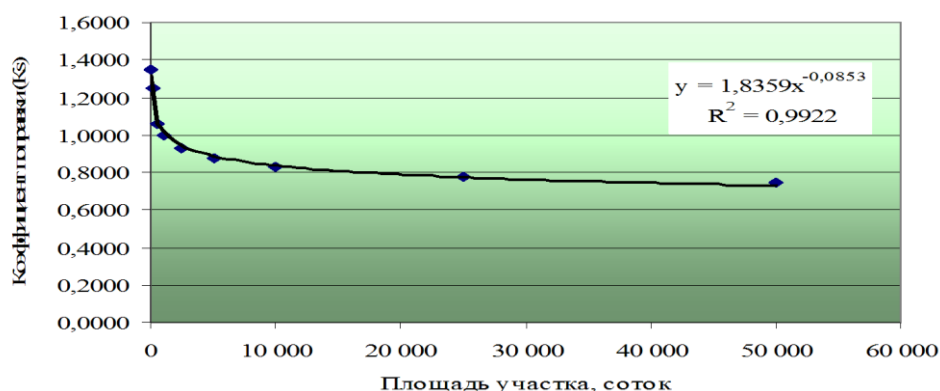
Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В данном случае местоположение определялось относительно расположения железнодорожной станции в производственно-складской зоне. Корректировка не вводилась, так как все объекты-аналоги расположены рядом с железнодорожной веткой.

Корректировка на площадь земельного участка. Стоимость земельного участка сильно зависит от его площади, причем стоимость в пересчете на 1 кв.м также прямо пропорциональна площади. Чем больше площадь участка, тем он дешевле в пересчете на 1 кв.м. Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под коммерческими объектами от размера участка в соответствии со следующим источником информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 1(40).

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Эта зависимость отражена на графике, представленном на следующем рисунке.

Рисунок



$$K_s = 1,8359 S^{-0,0853}$$

K_s – коэффициент корректировки, S – площадь земельного участка, кв.м.

Процентная корректировка на площадь рассчитывается по следующей формуле:

$$K_p = (C_{oo}/C_{oa} - 1) * 100\%$$

где: C_{oo} – расчетное значение корректировки на площадь (K_s) для объекта оценки;

C_{oa} – расчетное значение корректировки на площадь (K_s) для объекта аналога.

Расчет корректировки на площадь представлен ниже в таблице.

Таблица

Расчет корректировки земельного участка на площадь

Наименование параметра	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	14767	10000	41999	9117
Корректирующий коэффициент	1	1	1,08	1
Корректировка на площадь, %		0%	8%	0%

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение. Данная корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в центре города и имеют одинаковые подключенные инженерно-технические коммуникации.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Окончательное решение о величине стоимости принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

Таким образом, стоимость земельного участка составит:

Стоимость 1 кв.м, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость объекта оценки, руб.
2 698	14 767	39 844 319

12. ОЦЕНКА НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая количество и качество проведенного исследования рынка и исходя из выводов проведенного анализа наиболее эффективного использования, Оценщик считает, что наиболее приемлемо в данной ситуации применение метода сопоставимых продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.

Условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам наиболее значимых элементов сравнения.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

При применении метода сопоставимых продаж каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Определение рыночной стоимости с использованием метода сопоставимых продаж, в рамках сравнительного подхода к оценке включает следующие основные процедуры:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее - элементов сравнения);
 - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
 - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Осуществление данного алгоритма приведено далее.

Выбор единиц сравнения:

Согласно ФСО-7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения методом сравнения продаж при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв.м) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и других объектов оценки.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета принимается стоимость единицы площади (1 кв.м), которая на дату оценки в г.Москва является типичной для рынка недвижимости.

Выбор аналогов и обоснование их выбора:

Согласно положениям ФСО-7, в качестве объектов-аналогов должны быть использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом

сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Руководствуясь данными проведенного исследования рынка, а также выводами анализа наиболее эффективного использования объекта, в целях получения наиболее корректного результата, аналоги подбираются с максимальным сопоставлением по большинству элементов сравнения с Объектом.

В качестве основных критериев при подборе аналогов Оценщик выделил следующие параметры: целевое назначение, площадь, месторасположение.

На основании произведенного исследования рынка из базы объявлений «ЦИАН» (<https://www.cian.ru/>) и доски объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>) Оценщиком была составлена выборка предложений по продаже нежилых зданий.

Большая часть объектов абсолютно несопоставима по назначению и местоположению с объектом оценки, был отобран ряд предложений к продаже зданий, отвечающих перечисленным выше требованиям. Все выявленные аналоги используются в дальнейших расчетах.

Таблица

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена руб. за 1 кв.м	Текст
https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173170517	Центросоюзный пер, 21А, Басманный, Москва	16400	650000	39634	Хладокомбинат является одним из крупнейших предприятий города, предоставляющих комплексные услуги складской логистики. Объект относится к числу предприятий стратегического значения для г. Москвы, что само по себе выделяет его среди других. Имущественный комплекс состоит из 6-ти административных строений: •3-х эт. административное здание, общ. пл. 1 266,8 кв.м, выс. потолков 2,7 – 3,2 м, •5-ти эт. здание технологического цеха, общ. пл. 14 630 кв.м, выс. потолков 3,1 – 4,3 м, •2-х эт. здание зарядной станции, общ. пл. 59,5 кв.м, •2-х эт. здание компрессорного цеха, общ. пл. 224,3 кв.м, выс. потолков 2,5 – 3,2 м, •1-но эт. здание материального склада, общ. пл. 20,6 кв.м, выс. потолков 3,42 м, •1-но здание столярной мастерской, общ. пл. 12,1 кв.м, выс. потолков 2,8 кв.м. Все строения расположены на земельном участке площадью 0,84 га (8 398 кв.м). Земельный участок находится в аренде до 19.07.2021 г. Разрешенное использование земельного участка – для размещения складских помещений.
https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-212334910	Ибрагимова ул, 31А, Преображенское, Москв	2211	85000000	38444	Продается КОМПЛЕКС НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, состоящий из Земельного участка и нежилых строений. Адрес: г. Москва, ул. Ибрагимова, 31А. - УЧАСТОК имеет площадь 4181 кв.м. (0,4 Га). Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения Строения: - ЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЦЕХА (теплое), общая площадь – 943,3 кв.м; Н - 8м; Пол – бетон. - ЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЦЕХА (теплое), площадь – 833,7 кв.м; Н - 8м, Пол – бетон. - - АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ общая площадь – 400 кв.м. Состоит из 2 этажей. - СКЛАД , общая площадь – 34,6 кв.м. Перечисленные строения находятся в собственности у одного юридического лица и располагаются на земельном участке, земли населенных пунктов. Земельный участок находится в аренде. Электроснабжение: разрешенная к потреблению мощность в настоящее время 300 кВт. Вода, отопление, канализация – централизованные. Комплекс имеет удобные подъездные пути. Территория комплекса огорожена и имеет отдельный въезд.

https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-211612006	ул Красная Сосна, 20с7, Ярославский, Москва	1200	45000000	37500	Продаются четыре офисно-складских строений общей площадью 1200 кв.м. (20, 130, 150, 900) на земельном участке площадью 0,25 га. Строения в собственности. Земля в долгосрочной аренде на 49 лет. Прямой въезд с улицы. Часть помещений сдано в краткосрочную аренду. Коммуникации: электричество, отопление, холодное водоснабжение, центральная канализация. Территория огорожена. Собственник - юридическое лицо. Продажа через смену учредителей ООО.
---	--	------	----------	-------	--

Скрины объявлений о продаже нежилых зданий:

Аналог 1

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173170517>

650 000 000 РУБ. Производство на продажу
Центроскопный пер. 21А, Бауманский, Москва
Сокольники 1,04 км

В избранное
Получить похожие объявления

Российский Аукционный Дом
Размещает объявления: 4 года 1 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 13
Было за 3 месяца: 4

Показать номер

Написать владельцу объявления

1 из 14

Связаться с владельцем 8 985 110 00 27

Производство, 16400 м²

АО «РАД» выставило на продажу имуществом комплекс «Хладоскибинат-13», включающий в себя административно-офисные, складские помещения и холодильные камеры. Стоимость квадратного метра продаваемых площадей находится на уровне 33 333 рублей, что на 48% ниже рыночной оценки.

Хладоскибинат является одним из крупнейших предприятий города, предоставляющих комплексные услуги складской логистики. Объект относится к числу предприятий стратегического значения для Москвы, что само по себе выдвигает его среди других.

Имущественный комплекс состоит из 5-ти административных строений:

- 2-х эт. административное здание, общ. пл. 1 266,8 кв.м, выс. потолков 2,7 – 3,2 м.
- 5-ти эт. здание технологического цеха, общ. пл. 14 630 кв.м, выс. потолков 3,1 – 4,3 м.
- 2-х эт. здание зарядной станции, общ. пл. 50,5 кв.м.
- 2-х эт. здание компрессорного цеха, общ. пл. 224,3 кв.м, выс. потолков 2,5 – 3,2 м.
- 1-но эт. здание материального склада, общ. пл. 20,6 кв.м, выс. потолков 3,42 м.
- 1-но здание стиральной мастерской, общ. пл. 12,1 кв.м, выс. потолков 2,8 кв.м.

Все строения расположены на земельном участке площадью 0,84 га (8 398 кв.м). Земельный участок находится в аренде до 19.07.2021 г. Разрешенное использование земельного участка – для размещения складских помещений.

Комплекс зданий расположен в Центральном административном округе города Москвы, на спортивной территории в большой индустриальной зоне, в 0,35 км от Бауманской ул., в 0,6 км от ТТК, в 1 км от Рубловской наб., в 2,7 км от Садового кольца, в 1 км от станций метро «Бауманская» и «Электрозаводская».

Окружающая застройка представлена административными, деловыми и производственно-складскими зданиями. Непосредственное окружение комплекса образуют современные бизнес-

650 000 000 РУБ. Производство на продажу
Центроскопный пер. 21А, Бауманский, Москва
Сокольники 1,04 км

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем 8 985 110 00 27

Производство, 16400 м²

АО «РАД» выставило на продажу имуществом комплекс «Хладоскибинат-13», включающий в себя административно-офисные, складские помещения и холодильные камеры. Стоимость квадратного метра продаваемых площадей находится на уровне 33 333 рублей, что на 48% ниже рыночной оценки.

Хладоскибинат является одним из крупнейших предприятий города, предоставляющих комплексные услуги складской логистики. Объект относится к числу предприятий стратегического значения для Москвы, что само по себе выдвигает его среди других.

Имущественный комплекс состоит из 5-ти административных строений:

- 2-х эт. административное здание, общ. пл. 1 266,8 кв.м, выс. потолков 2,7 – 3,2 м.
- 5-ти эт. здание технологического цеха, общ. пл. 14 630 кв.м, выс. потолков 3,1 – 4,3 м.
- 2-х эт. здание зарядной станции, общ. пл. 50,5 кв.м.
- 2-х эт. здание компрессорного цеха, общ. пл. 224,3 кв.м, выс. потолков 2,5 – 3,2 м.
- 1-но эт. здание материального склада, общ. пл. 20,6 кв.м, выс. потолков 3,42 м.
- 1-но здание стиральной мастерской, общ. пл. 12,1 кв.м, выс. потолков 2,8 кв.м.

Все строения расположены на земельном участке площадью 0,84 га (8 398 кв.м). Земельный участок находится в аренде до 19.07.2021 г. Разрешенное использование земельного участка – для размещения складских помещений.

Комплекс зданий расположен в Центральном административном округе города Москвы, на спортивной территории в большой индустриальной зоне, в 0,35 км от Бауманской ул., в 0,6 км от ТТК, в 1 км от Рубловской наб., в 2,7 км от Садового кольца, в 1 км от станций метро «Бауманская» и «Электрозаводская».

Окружающая застройка представлена административными, деловыми и производственно-складскими зданиями. Непосредственное окружение комплекса образуют современные бизнес-центры «Триумф-сити», Московский марганцевый завод «Кимлевер», а также объекты общественной застройки.

Ближайшие станции метро, расположенные в шаговой доступности, на удаленности около 1 км: «Сокольники», «Бауманская» и «Электрозаводская».

Инфекционная повлекательность обусловлена следующими факторами:

- Ценовое предложение ниже рынка на 48%.
- Стоимость квадратного метра: 33 333 рублей.
- Близость к центру города.
- Наличие собственной ж/д ветки: возможность приема и отправки грузов железнодорожным транспортом.
- Удобная транспортная доступность.

Возможные варианты использования:

- Производственно-складской комплекс.
- Оптовый-распределительный центр.
- Логистический комплекс.
- Склады индивидуального хранения – «офф-офис».

Разрешено использование в офисно-деловой и гостиничный комплекс.

Имущественный складской комплекс, находясь в Центральном административном округе города Москвы, имеет выгодное территориальное расположение, возможность быстрого обслуживания железнодорожного транспорта и крупнотоннажного автотранспорта.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показаться

Образцы документов для сделки


Аналог 2

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-212334910>

Почта X Почта X Почта X (8) Вкл X Склад X Склад X Произ X Произ X Произ X Склад X Комм X Комм X Произ X

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-212334910>

85 000 000 РУБ. Производство на продажу
Ибралимова ул 31А, Преображенское, Москва
Итого 920 м



4 из 9

Связаться с владельцем **8 499 372-08-41**

Производство, 2211 м²

Продается КОМПЛЕКС НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, состоящий из Земельного участка и нежилой строения. Адрес г. Москва, ул. Ибралимова 31А. УЧАСТОК имеет площадь 4181 кв.м. (0,4 Га). Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Строения - ЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЦЕХА (теплое), общая площадь - 943,8 кв.м. Н-Вкл. Пол-бетон. - ЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЦЕХА (теплое), площадь - 833,7 кв.м. Н-Вкл. Пол - бетон. - АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ общая площадь - 400 кв.м. Состоит из 2 этажей. СКЛАД, общая площадь - 340 кв.м. Паркинговые строения находятся в собственности у одного юридического лица и расположены на земельном участке, земли населенных пунктов. Земельный участок находится в аренде. Электроснабжение: разрешенная к потреблению мощность в настоящее время 300 кВт. Вода, отопление, канализация - централизованные. Комплекс имеет удобные подъездные пути. Территория комплекса огорожена и имеет отдельный въезд.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показаться

Образцы документов для сделки

javascript; | **10 предложени**

RU 18:44 23.04.2018


Аналог 3

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-211612006>

Почта X Почта X Почта X (8) Вкл X Склад X Склад X Произ X Произ X Склад X Комме X Комме X Произ X

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-211612006>

45 000 000 РУБ. Склад на продажу
ул Красная Соца, 2007, Ярославский, Москва
Ростово 1,34 км



2 из 7

Связаться с владельцем **8 985 735-72-14**

Склад, 1200 м²

Продается четыре офисно-складских строений общей площадью 1200 кв.м. (20, 130, 150, 900) на земельном участке площадью 0,25 га. Строения в собственности. Земля в долгосрочной аренде на 49 лет. Прямой въезд с улицы. Часть помещений дано в краткосрочную аренду. Коммуникации: электричество, отопление, холодная водоснабжение, центральная канализация. Территория огорожена. Собственник - юридическое лицо. Продажа через смену учредителей ООО.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложени

Цена: 45 000 000 РУБ.	Площадь: 1200 м ²
Цена за м ² : 37 500 РУБ.	Дата обновления объявления: 03/04/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 04/03/2018
Тип объекта: Склад	Номер в каталоге: 211612006
Готовый бизнес: С	

RU 18:45 23.04.2018

Далее произведено определение цены за 1 кв.м самих улучшений объектов-аналогов, путем вычитания из цены предложения о продаже стоимости земельного участка.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи								
1	Наименование объекта	Здание столовой	Здание		Здание		Здание	
2	Адрес	Москва, платформа Северянин, вл.1, стр.1-4	Центросоюзный пер, 21А, Басманный, Москва		Ибрагимова ул, 31СА, Преображенское, Москва		ул Красная Сосна, 20с7, Ярославский, Москва	
3	Источник	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173170517		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-212334910		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-211612006	
4	Площадь, кв.м.	6 130,5	16 400,0		2 211,0		1 200,0	
5	Площадь ЗУ, кв.м.	14 767,0	8 398,0		4 181,0		2 500,0	
6	Целевое назначение	под склад	под склад		под склад		под склад	
7	Наличие коммуникаций	+	+		+		+	
8	Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное		удовлетворительное		удовлетворительное	
9	Цена предложения, руб.	-	650 000 000		85 000 000		45 000 000	
10	Цена, руб./кв.м.	-	39 634		38 444		37 500	
11	Вид права	Собственность	Собственность		Собственность		Собственность	
12	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
13	Дата предложения	23.04.2018	23.04.2018		23.04.2018		23.04.2018	
Корректировки цен продажи								
1	Имущественные права, руб.	Собственность	Собственность		Собственность		Собственность	
2	Скорректированная стоимость		650 000 000		85 000 000		45 000 000	
3	В т.ч. стоимость земельного участка, руб.		22 659 484		11 281 174		6 745 500	
4	Скорректированная стоимость без учета земельного участка,		627 340 516		73 718 826		38 254 500	
5	Стоимость единого объекта оценки за 1 кв.м., руб.		38 252		33 342		31 879	
3	Скидка на уторговывание, %	-	да -9%		да -9%		да -9%	
4	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		34 809,75		30 341,08		29 009,66	
5	Условия продажи, %	Рыночные	Рыночные 0%		Рыночные 0%		Рыночные 0%	
6	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		34 809,75		30 341,08		29 009,66	
7	Дата продажи/предложения, %	23.04.2018	23.04.2018 0%		23.04.2018 0%		23.04.2018 0%	
8	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		34 809,75		30 341,08		29 009,66	
9	Местоположение/ целевое использование, коэф.	Москва, платформа Северянин, вл.1, стр.1-4	Центросоюзный пер, 21А, Басманный, Москва		Ибрагимова ул, 31СА, Преображенское, Москва		ул Красная Сосна, 20с7, Ярославский, Москва	
		1	1,0		1,0		1,0	
10	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		34 809,75		30 341,08		29 009,66	
11	Площадь земельного участка, кв.м.	14 767,0	8 398,00 0%		4 181,00 0%		2 500,00 0%	
		1,0	1,00		1,00		1,00	
12	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		34 809,75		30 341,08		29 009,66	
13	Общая площадь здания, кв.м., коэф.	6 130,5	16 400,00 0%		2 211,00 0%		1 200,00 0%	
			1,00		1,00		1,00	
14	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		34 809,75		30 341,08		29 009,66	
15	Физическое состояние, коэф.	удовлетворительное	удовлетворительное 0%		удовлетворительное 0%		удовлетворительное 0%	
		1,00	1,00		1,00		1,00	
16	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		34 809,75		30 341,08		29 009,66	
17	Наличие коммуникаций, коэф.	+	+ 0%		+ 0%		+ 0%	
			1,00		1,00		1,00	
18	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		34 809,75		30 341,08		29 009,66	
19	Общая сумма чистой коррекции в %		9,00%		9,00%		9,00%	
21	Обратная пропорциональная доля общей валовой корректировки	0,750	0,250		0,250		0,250	
22	Весовой коэффициент	1,000	0,333		0,333		0,333	
24	Удельный вес	100,00%	46,22%		27,52%		26,26%	
25			11 603,25		10 113,69		9 669,89	
26	Средневзвешенная цена 1 кв.м., руб.		31 386,83					
27	Стоимость здания ст. 2, руб.		75 839 999					
25	Стоимость здания ст. 4, руб.		48 100 318					
26	Стоимость здания ст. 3, руб.		22 177 935					
26	Стоимость здания ст. 1, руб.		46 298 714					
26	Стоимость всех здания, руб.		192 416 966					

Вносимые корректировки

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

В соответствии с данными, приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016 том II Складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, величина скидки на торг для офисно торговых объектов находится в доверительном интервале от 8% до 9%, среднее значение 9%. В расчетах применена корректировка -9%.

Корректировка на дату предложения

В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В данном случае местоположение определялось относительно железнодорожной ветки и станции метро.

Корректировка на целевое использование

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми зданиями. Планировочные решения объектов-аналогов позволяют использовать площади в качестве складских. Таким образом, между объектом оценки и объектами - аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Данная корректировка равна 0.

Корректировка на физическое состояние

Для расчета влияния данного фактора использовались данные «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гисто-граммы» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г.

Рисунок

Копия страницы справочника

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Корректировка на площадь объекта

Оцениваемое здание имеет общую площадь 704,1 кв.м. Площади объектов-аналогов находятся в диапазоне от 231,6 до 2 215,8 кв.м. Требуется введение корректировки. Для расчета данной корректировки были учтены данные аналитического исследования А.Е.Яскевича "Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости", журнал "Имущественные отношения в РФ", № 3,

2011 г., стр.15, в соответствии с которым зависимость стоимости от площади по коммерческой недвижимости описываются следующими зависимостями: Крупнейшие города (на примере г.Москвы) : $y = -0,193 \ln x + 2,6797$; Мелкие города (на примере Московской области): $y = -0,18 \ln x + 2,5587$; Крупные города (на примере г.Екатеринбурга): $y = -0,393 \ln x + 4,3727$; Общая зависимость, $y = -0,255 \ln x + 3,2037$. В расчетах была использована зависимость для г. Москвы. Расчетные данные представлены в таблице ниже.

Таблица

Наименование параметра	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	6130,5	16400	2211	1200
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Корректировка на площадь, %		0	0	0

Таким образом, стоимость здания составит:

Стоимость 1 кв.м, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость объекта оценки, руб.
31 386,8	6130,5	192 416 966

13. ОЦЕНКА ЗДАНИЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основан на принципе ожидания. Принцип ожидания – рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности.

В соответствии с ФСО-1 Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, оценщику необходимо:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В соответствии с положениями ФСО-7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Существуют два основных метода, которые применяются чаще всего – метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод прямой капитализации.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Метод дисконтированных денежных потоков заключается:

- в составлении прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного периода владения;

- в оценке будущей стоимости (реверсионной стоимости) в конце периода владения;
- в пересчёте потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования по ставке конечной отдачи (ставке дисконта), определённой инвестором.

Метод прямой капитализации (является частным случаем ДДП) переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода. Метод капитализации используется для объектов, приносящих стабильный денежный поток в течение определенного продолжительного периода. Данный метод не применим для объектов, находящихся на стадии реконструкции и незавершенных строительством.

ФСО -7 устанавливает следующие условия применения метода прямой капитализации «...применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию».

В данном отчете в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации, поскольку объект находится в пригодном для эксплуатации состоянии и может сдаваться в аренду без дополнительных капитальных вложений, т.е. объекты могут быть сданы в аренду и генерировать стабильные потоки доходов.

Расчет стоимости Объекта методом прямой капитализации предполагает следующий алгоритм расчета:

1. Расчет ставки арендной платы для объекта оценки. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО-7).
2. Расчет операционных издержек.
3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), приносимого за год объектом.
4. Расчет ставки капитализации для объекта оценки.
5. Определение стоимости объекта оценки путем применения к ЧОД коэффициента капитализации.

Метод прямой капитализации

Для оценки стоимости с использованием техники прямой капитализации применяется формула:

$$\text{Стоимость} = \text{ЧОД} / R,$$

где ЧОД – чистый операционный доход,

R – коэффициент капитализации.

На первом этапе определяется ПВД (потенциальный валовой доход).

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В данном случае, в качестве потенциального дохода, рассматриваются денежные поступления от арендаторов.

$$\text{ПВД} = S_{\text{ком}} * C_{\text{год}},$$

где $S_{\text{ком}}$ – коммерческая площадь здания;

$C_{\text{год}}$ – годовая арендная ставка.

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери от недозагрузки}$$

Чистый операционный доход рассчитывается как разность эффективного валового дохода и операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{Роперац}$$

Период прогнозирования

Прогнозирование будущего дохода начинается с определения горизонта прогнозирования и вида дохода, который будет применяться в дальнейших расчётах. Методология реализуемого метода прямой капитализации предполагает период прогнозирования в 1 (один) год.

Способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после прогнозирования

Учитывая проведенные исследования рынка объекта оценки, существующее техническое состояние объекта, а также отсутствие информации о возможном закрытии либо ликвидации объекта, Оценщик считает, что объект оценки будет приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после прогнозирования.

Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки

В соответствии с ФСО-7, помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход к оценке арендной ставки основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были сданы в аренду или включены в реестр на аренду.

Учитывая результаты проведенного исследования рынка, оценщик считает наиболее подходящим для расчета рыночной величины арендных ставок в рамках сравнительного подхода метод прямого сравнения продаж.

При применении метода сопоставимых продаж каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Выбор единиц сравнения:

Согласно ст.22 ФСО-7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета принимается арендная плата единицы площади (1 кв.м.), которая на дату оценки в Московской области является типичной для рынка недвижимости.

Выбор аналогов и обоснование их выбора

Согласно положениям ФСО-7, в качестве объектов-аналогов должны быть использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Руководствуясь данными проведенного исследования рынка, а также выводами анализа наиболее эффективного использования объекта, в целях получения наиболее корректного результата, аналоги подбираются с максимальным сопоставлением по большинству элементов сравнения с Объектом.

В качестве основных критериев при подборе аналогов Оценщик выделил следующие параметры: разрешенное использование, месторасположение.

На основании произведенного исследования рынка из всевозможных источников, Оценщиком была составлена выборка предложений по аренде складской недвижимости. Большая часть объектов абсолютно несопоставима по назначению и местоположению с объектом оценки, было отобрано ряд предложений к аренде складской помещений, отвечающих перечисленным выше требованиям. Все аналоги используются в дальнейших расчетах.

Таблица

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для складских здания

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Аренда руб. за 1 кв.м в месяц	Текст
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-195958431	Ярославское ш, д.2, Ярославский, Москва	1267	504	Аренда помещения пл. 1267 м2 под склад, аптечный склад, теплый склад, офис и склад м. Ростокино в складском комплексе в СВАО. Сдаю отопливаемый склад площадью 1267 м2 в складском комплексе под алкогольную продукцию. Третий этаж высота потолка 5 м, грузовой лифт на 3 тонны. Склад оборудован системами пожаротушения, вентиляции, кондиционирования, полы с антипылевым покрытием, пандус, удобные подъездные пути для еврофуры, огороженная территория, круглосуточная охрана. Склад соответствует всем требованиям для получения алкогольной лицензии. Долгосрочный договор аренды с собственником. Все коммуникации, телефония, интернет. Круглосуточный режим работы. Возможно хранение фармацевтической продукции, одежды, обуви, товаров народного потребления, стройматериалов, бытовой техники, игрушек, садовой техники и других видов товаров. Стоимость аренды: 6050 руб/м2/год (638780 руб в месяц) включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество.
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197741315	ул Красная Сосна, 2с1к1, Ярославский, Москва	1288	504	Склад 1241,8 кв.м.+к/б 20,3 кв.м. Высота потолка 4.7 м. Полы антипыль. Отличный подъезд любого грузового автотранспорта, широкий пандус, лифты 3,2 т и 5 т. Разгрузка с пандуса на лифт и далее в склад на 4 этаже. Возможно увеличение складской площади до 3000 и более кв.м. Шаг колонн 6*9. Все коммуникации, телефония, интернет, охрана, пропускной режим.
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-232550680	Алтуфьевское шоссе д.29, Москва	464	539	Сдается помещение оборудованное под пищевое производство, общей площадью 463 м2. Расположено на втором этаже производственно-складского комплекса. Круглосуточно охраняемая территория. Имеется подъемник грузоподъемностью 1.5 т. Электрическая мощность 100 кВт. Вода, канализация. Вентиляция. Прямая аренда от собственника. Без комиссии.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-217385951	<p>Москва, Алтуфьевское шоссе, 27Ас1, Отрадное, Москва</p>	<p>350</p>	<p>700</p>	<p>В аренду предлагается помещение от СОБСТВЕННИКА, без комиссии, расположенное на территории производственно-складского комплекса, в 10 минутах от метро ст., МЦК «Владыкино».</p> <p>Помещение свободного назначения, площадью 350 кв.м., расположенное на 3 этаже административного здания, оснащено всеми необходимыми коммуникациями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - горячее и холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление; - электричество (30 кВт и более); - вентиляция, с/узлы, душевые; - интернет, телефонные линии; - пожарная сигнализация.
---	--	------------	------------	--

Информация по объектам-аналогам для офисного здания: Аналог 1

638 779 РУБ. Склад в аренду
Без комиссии
Ростовское ш. д. 3, Ростовский, Москва
Росткино 1,02 км

Алексей Недвижимость
Размещает объявления: 5 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 37
Открыть другие объекты в аренду: 199
Всего за 3 месяца: 1000+

Показать номер

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 495 134-72-43

Склад, 1267 м²

Лот №208734 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 1267 м² под склад, аптечный склад, торговый склад, офис и склад м. Ростовкино в складском комплексе в СВАО. Само отапливаемый склад площадью 1267 м² в складском комплексе под алкогольную продукцию. Третий этаж высота потолка 5 м, грузовой лифт на 3 тонны. Склад оборудован системами пожаротушения, вентиляции, кондиционирования, полы с антистатическим покрытием, пандус, удобные подъездные пути для вертолета, огороженная территория, круглогодичная охрана. Склад соответствует всем требованиям для получения алкогольной лицензии. Долгосрочный договор аренды с собственником. Все коммуникации, телефония, интернет. Круглосуточный режим работы. Возможно хранение фармацевтической продукции, одежды, обуви, товаров народного потребления, стройматериалов, бытовой техники, инструментов, садовой техники и других видов товаров. Стоимость аренды: 6050 руб/м²/год, (638780 руб в месяц) включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество.
Конт. лиц: Алексей Кривич, доб. 118, ЛОТ №208734

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

RU 18:48 23.04.2018

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-195958431>

Аналог 2

649 367 РУБ. Склад в аренду
Без комиссии
ул. Крайний Союз, 20/1, Ростовский, Москва
Росткино 1,24 км

Моштранскоклад
Размещает объявления: 4 года 2 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 9
Всего за 3 месяца: 4

Показать номер

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 910 401-17-37

Склад, 1288 м²

Склад 1241,8 кв.м. н.п. 203,9 кв.м. Высота потолка 4,7 м. Полы антивиль. Отличный подъезд любого грузового автотранспорта, широкий пандус, лифты 3,2 т и 5 т. Разгрузка с пандуса на лифт и далее в склад на 4 этаже. Возможно увеличение складской площади до 3000 и более кв.м. Шаг колонн 6*9. Все коммуникации, телефония, интернет, охрана, пропусочный режим.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 649 367 РУБ.	Тип объекта: Склад
Цена за м ² : 504 РУБ.	Площадь: 1288 м ²
Цена за кв. метр в год: 6 050 РУБ.	Дата объявления: 21/04/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 10/01/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 197741315

RU 18:48 23.04.2018

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197741315>

Аналог 3

250 000 РУБ. Производство в аренду
Аптуховское шоссе д.231 Москва
Владимиро 1,27 км

Сергей
Размещает объявления: 2 года 9 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

Производство, 464 м²

Сдается помещение оборудованное под пищевое производство, общей площадью 463 м². Расположено на втором этаже производственно-складского комплекса. Круглосуточно оживленная территория. Имеется подвалы с пропускной способностью 1,5 т. Электрическая мощность 100 кВт. Вода, канализация. Вентиляция.

Прямая аренда от собственника.
Без комиссии.

Связаться с владельцем 8 926 971-77-10

Информация о предложении

Цена: 250 000 РУБ.	Тип объекта: Производство
Цена за м²: 539 РУБ.	Площадь: 464 м²
Цена за кв. метр в год: 6 466 РУБ.	Дата объявления: 05/04/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 05/04/2018

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-232550680>

Аналог 4

245 000 РУБ. Производство в аренду
Москва Аптуховское шоссе 27А51, Отрадное, Москва
Владимиро 1,15 км

Business Estate
Размещает объявления: 5 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 4

Производство, 350 м²

В аренду предлагается помещение от СОБСТВЕННИКА, без комиссии, расположенное на территории производственно-складского комплекса в 10 минутах от метро ст. МЦК - Боянино. Помещение свободного назначения, площадью 350 кв.м., расположенное на 3 этаже административного здания, оснащено всеми необходимыми коммуникациями:

- горячее и холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление;
- электричество (30 кВт и более);
- вентиляция, с/узел, душ/ванная;
- интернет, телефонные линии;
- пожарная сигнализация.

Доступ для арендатора бесплатный 24 часа, полностью расположен в жилом массиве, рядом находится торговый центр фитнес-клуб, остановка общественного транспорта, АЗС. На территории комплекса имеется столовая для сотрудников, мини-маркет, автосервис, автомойка, шиномонтаж, бытовые услуги. Бесплатная парковка. Видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Удобные подъездные пути САО, 10 км. до метро Отрадное, МЦК "Боянино", ж/д станции Савеловского и Ленинградского направлений. В непосредственной близости Ленинградское, Ярославское, Дмитровское и Коржовинское шоссе. ТТК - 10 км, МКАД - 6 км. В 2018 г. закончено строительство Северо-Восточной хорды.

Связаться с владельцем 8 906 779-83-47

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-217385951>

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3		Сопоставимый объект №4	
Характеристика объектов и условий аренды										
1	Наименование объекта	здание столовой	Здание		Здание		Здание		Здание	
2	Адрес	Москва, платформа Северянин, вл.1, стр.1-4	Ярославское ш, д.2, Ярославский, Москва		ул Красная Сосна, 2с1к1, Ярославский, Москва		Алтуфьевское шоссе д.29, Москва		Москва, Алтуфьевское шоссе, 27Ас1, Отрадное	
3	Источник	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-195958431		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197741315		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-232550680		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-217385951	
4	Контакты	-	84 951 347 243		89 104 011 737		89 269 717 710		89 067 798 347	
5	Площадь, кв.м.		1 267,00		1 288,0		464,0		350,0	
6	Целевое назначение	торговое	под склад		под склад		под склад		под склад	
7	Наличие коммуникаций	+	+		+		+		+	
7	Физическое состояние	Среднее	Среднее		Среднее		Среднее		Среднее	
8	Цена аренды 1кв.м./руб.	-	504		504		539		700	
9	Вид права	Аренда	Аренда		Аренда		Аренда		Аренда	
10	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные		Рыночные	
11	Условия аренды	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные		Рыночные	
12	Дата предложения	24.04.2018	24.04.2018		24.04.2018		24.04.2018		24.04.2018	
Корректировки цен аренды										
1	Имущественные права, руб.	Аренда	Аренда		Аренда		Аренда		Аренда	
2	Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м., руб.		504		504		539		700	
3	Скидка на уторговывание, %	-	Да		Да		Да		Да	
4	Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м., руб.		469		469		501		651	
5	Условия аренды, %	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные		Рыночные	
6	Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м., руб.		469		469		501		651	
7	Дата предложения, %	24.04.2018	24.04.2018		24.04.2018		24.04.2018		24.04.2018	
8	Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м., руб.		469		469		501		651	
9	Местоположение/ целевое использование, коэф.	Москва, платформа Северянин, вл.1, стр.1-4	Ярославское ш, д.2, Ярославский, Москва		ул Красная Сосна, 2с1к1, Ярославский,		Алтуфьевское шоссе д.29, Москва		Москва, Алтуфьевское шоссе, 27Ас1, Отрадное	
10	Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м., руб.		469		469		501		651	
11	Физическое состояние, коэф	удовлетворительное	хорошее		хорошее		хорошее		хорошее	
12	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		469		469		501		651	
11	Этаж расположения, коэф	1 этаж	1 этаж		1 этаж		1 этаж		1 этаж	
12	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		469		469		501		651	
13	Наличие коммуникаций, коэф.	+	+		+		+		+	
14	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., руб.		469		469		501		651	
14	MIN	0,1036016138	0,0283446712		0,0283446712		0,0265041081		0,0204081633	
15	Удельный вес	100,00%	27,36%		27,36%		25,58%		19,70%	
			128,24		128,24		128,24		128,24	
16	Средневзвешенная цена аренды 1 кв.м., руб. в месяц		510							

Вносимые корректировки

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на торг.

Рынок объектов недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости аренды, причем данные переговоры, иногда приводят к положительному результату для покупателя.

В соответствии с данными приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016 том II Складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, величина скидки на торг при аренде складской объектов находится в доверительном интервале от 3% до 13%, среднее значение 7%. В данном отчете применена корректировка -7%.

Таблица 6.2.2:

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	3%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	3%	13%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	3%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	3%	10%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	3%	10%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	11%	4%	18%
4.1 Квартiry	3%	1%	8%

Корректировка на дату предложения к аренде

В расчетах использовались аналоги, предложения, по аренде которых действительны на дату оценки. Поправки по этому показателю не вводились.

Корректировка на условия предложения к аренде

Корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). В нашем случае все объекты принадлежат одному рынку и форма подачи объявлений является аналогичной.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в городе Москва, в непосредственной близости друг от друга. Корректировка равна 0.

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты – аналоги, как и объект оценки, имеют хорошее состояние, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

Корректировка на необходимость проведения ремонтных работ

У объектов – аналогов, как и у объекта оценки, необходимость в ремонтных работах отсутствует, таким образом, коэффициент корректировки составит 0.

Корректировка на операционные расходы

Условия аренды объектов-аналогов соответствуют базовым, наиболее распространенным для региона их расположения и типа: в ставку аренды включены операционные, эксплуатационные (коммунальные) расходы за исключением затрат на электроснабжение, которые компенсируются арендатором в соответствии с фактическим объемом потребления. Поскольку все объекты-аналоги соответствуют данным базовым условиям, корректировка не вводится, а состав включаемых в ставку расходов будет учтен при расчете операционных расходов при построении ЧОД.

Корректировка на площадь

Физически объект оценки может быть сдан в аренду частями, площадь которых будет сопоставима с площадями объектов-аналогов. Таким образом, поправка по данному фактору принимается равной 0.

Расчет эффективного (действительного) валового дохода (ДВД)

Расчет операционных расходов

Операционные расходы (ОР) - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно-постоянных и условно-переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Условно-постоянные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные (или эксплуатационные) расходы - это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. Наиболее типичны эксплуатационные расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости -2016, Том II, «Складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А 2016, средний процент операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 17% от потенциального валового дохода.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации - это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент

капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Ставка капитализации, в общем виде, отражает текущую доходность вложений в объект недвижимости и состоит из двух составляющих - ставки дисконтирования и ставки возврата капитала.

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка возврата капитала учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств.

Поскольку ставка дисконтирования является «инструментом» перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. Если в качестве базы расчета стоимости принимается денежный поток для собственного капитала, то для расчета ставки дисконтирования используется метод кумулятивного построения (метод суммирования).

Если же составляется прогноз динамики инвестированного капитала, то для расчета ставки дисконтирования может быть использован только метод средневзвешенной стоимости капитала.

Поскольку в настоящем Отчете был рассчитан денежный поток для собственного капитала, оценщик использовал метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования.

Этот метод предусматривает определение процентной ставки с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к последней прибавляются компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Формула для расчета имеет следующий вид:

$$R_o = R_b/p + R_p + R_l + R_m$$

где: R_o - общая ставка дисконтирования (доход на капитал);

R_b/p - безрисковая ставка;

R_p - поправка на риск;

R_l - поправка на низкую ликвидность;

R_m - поправка на менеджмент (управление).

Безрисковая ставка. По мнению оценщика в качестве такой ставки следует взять ставку эффективной доходности облигаций федерального займа. Безрисковая ставка принимается равной 8,72% (по данным, полученным на <http://www.rusbonds.ru> на дату оценки). Именно такое значение ставки обеспечивает минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия риска, связанного с вложением в данную страну.

При выборе безрисковой ставки, оценщик исходит из следующих аргументов:

- считается, что нет более надежного заемщика, чем государство. Все остальные организации, обеспечивающие сохранность инвестиций от рискованных воздействий экономического, политического и социального характера, являются субъектами рыночного механизма и поэтому не обладают достаточной надежностью. Доходность таких инвестиций полностью зависит от проводимой экономической политики;

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;

- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;

- ценная бумага должна быть номинирована в рублях, поскольку рассматриваемый денежный поток рублевый.

При расчете компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости:

- систематические риски;
- несистематические риски.

К систематическим рискам относятся: ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательств.

К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Таблица

Расчет риска вложений в объект оценки

Виды и наименование риска	Категория риска	Уровень риска, %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1							
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный		1								
Тенденции развития экономики в регионе	Динамичный		1								
Количество наблюдений		0	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенные итоги		0	4	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных итогов		7									
Количество факторов		3									
Средневзвешенная величина		2,33									
Несистематический риск											
Ускоренный износ	Статичный				1						
Наличие избыточных площадей	Статичный			1							
Недостаточно эффективное управление проектом	Динамичный				1						
Неполучение арендных платежей	Динамичный			1							
Ухудшение транспортной доступности	Динамичный		1								
Ухудшение коммерческого потенциала объекта	Динамичный			1							
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	Динамичный		1								
Количество наблюдений		0	2	3	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенные итоги		0	4	9	8	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных итогов		21									
Количество факторов		7									
Средневзвешенная величина		3,00									
Премия за риск вложений в объект оценки, %		2,67									

Риск низкой ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект оценки в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном отношении. Данный вид риска, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Однако при более подробном рассмотрении необходимо отметить, что степень влияния риска низкой ликвидности не одинакова для различных групп инвесторов. Для институциональных инвесторов, таких, как страховые компании и пенсионные фонды, для которых инвестиционная недвижимость является активом, обеспечивающим их долгосрочные обязательства, низкая ликвидность практически не влияет на инвестиционную привлекательность недвижимость. Имея значительные регулярные текущие поступления, крупные институциональные инвесторы практически не испытывают необходимость

продажи инвестиций для погашения неожиданных крупных обязательств. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь.

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправку можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке) по формуле:

$$R_l = R_b/p * T_{эк}/12$$

где: R_b/p – безрисковая ставка;

$T_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах). Выше определена ликвидность объекта оценки, согласно которой срок рыночной экспозиции для оцениваемого объекта составит около 6 месяцев. Тогда поправка на низкую ликвидность будет составлять 2%.

Риск на инвестиционный менеджмент. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев определяется экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Таблица

Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость

http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		

Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные и торговые помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4 %)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с

	других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5 %)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Объект оценки имеет привлекательное местоположение и хорошее состояние. Подобный объект может быть сдан любой дилерской сети. Соответственно, управление объектом может осуществляться как собственником, так и управляющей компанией. Исходя из критериев вышеприведенной таблицы, все вышесказанное позволяет принять премию за риск менеджмента на уровне 1-2% (в среднем 1,5%).

Таким образом, ставка дисконтирования, рассчитанная Оценщиком методом кумулятивного построения с учетом принятых допущений, составила округленно 15,39%.

Норма возврата капитала. Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке капитализации.

Для получения коэффициента капитализации необходимо определить норму возврата капитала, так как прогнозируется изменение в стоимости актива.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- 1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- 2) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- 3) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Норма возврата капитала определялась с применением метода Хоскольда по формуле:

$$I / ((1+I) * CP - 1),$$

где: I - безрисковая ставка (8,72% эффективная доходность облигаций федерального займа (<http://www.rusbonds.ru>);

CP - срок оставшейся жизни объекта.

Срок экономической жизни объектов согласно нормам ЕНАО (Единые нормы амортизационных отчислений) составляет 100 лет.

Таким образом, ставка капитализации составляет 15,4%.

Далее в таблицах представлен расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке объекта недвижимости оценщиком были применены два возможных подхода к оценке рыночной стоимости и обоснован отказ от применения затратного подхода. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

В результате расчетов получено два различных по значению результата стоимости недвижимого имущества. Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов (закрепленных международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного процесса (задания на оценку).

Необходимость проведения данной процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, а потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости.

Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$\text{Ситог} = \text{Сдох} \times k1 + \text{Сср} \times k2 + \text{Сзатр} \times k3,$$

где: Ситог – итоговая стоимость объекта оценки, р.;

Сдох, Сср, Сзатр – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, руб.;

k1, k2, k3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1.$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10% (реже до 5%). Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у Заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1. полноту и достоверность информации;
2. соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3. преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям и др.

Согласование результатов в настоящем отчете производится с использованием метода согласования по критериям. Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

1. строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
2. определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
3. по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода.

Таблица

Расчет итоговых весовых коэффициентов для использованных подходов

Критерий	Подход / баллы	
	Сравнительный	Доходный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	4
Способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4
Общее количество баллов	14	13
	27	
Вес подхода	$14/27=0,5185$	$13/27=0,4815$
Вес подхода округленно	0,5	0,5

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «СМП-801» на дату оценки составляет без НДС:

Таблица

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, с НДС руб.	Итоговая рыночная стоимость (без учета НДС и округлен.), руб.
	Удельный вес-3 подхода	0,00	0,50	0,50	1,00	
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.2	не применялся	75 839 999	79 702 897	77 771 448	65 907 627
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.4	не применялся	48 100 318	50 542 366	49 321 342	41 797 458
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.3	не применялся	22 177 935	23 304 918	22 741 426	19 272 034
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, платформа Северянин, д.1, стр.1	не применялся	46 298 714	48 641 775	47 470 244	40 228 814
5	Земельный участок, расположенный по адресу: Москва, платформа Северянин, вл.1 ст 1-4	не применялся	39 844 319	не применялся	39 844 319	39 844 000
	Итого		232 261 285	202 191 955	237 148 780	207 049 932

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Требования о предполагаемом использовании результата оценки указано Заказчиком в Задании на оценку.

Информация о пределах применения полученного результата приведена в разделе I, п.1.3 настоящего Отчета об оценке.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п.4 ФСО-2). В соответствии с Заданием на оценку определяется рыночная стоимость.

Согласно заданию на оценку, ограничениям и пределам применения полученного результата, итоговая величина стоимости объекта оценки является точечным значением. Интервал, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, не приводится.

Оценщик

Е.Д. Филиппова

Директор ООО "ПАК "

И.Н. Карпов

ПРИЛОЖЕНИЕ

4.1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, копии правоустанавливающих и право-подтверждающих документов

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ" ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

27 июня 2017 г.

№ 52/258/650/2017-1210

На основании запроса от 22.06.2017, поступившего на рассмотрение 22.06.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "СМП-801", ИНН: 5041024190, ОГРН: 1045008252563, дата гос.регистрации: 07.07.2001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Платформа Северянин, д. 1 в период с 01.01.2014 по 22.05.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимого имущества

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0016009:1073
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	1.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Ярославский, платф Северянин, д 1, строен 2
	Площадь:	2416, 3 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	31.03.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-02/001/2005-363
	1.2. основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 11.02.2005 (11-150365) с Обществом с ограниченной ответственностью "ТРАНСМОНТАЖАВТОМАТИКА "
дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.2, кад.№ 77:02:0016009:1073, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 2416, 3 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2015-863/1
1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.2, кад.№ 77:02:0016009:1073, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 2416, 3 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2016-1469/1
1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.2, кад.№ 77:02:0016009:1073, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 2416, 3 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77:02:0016009:1073-77/015/2017-1
1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении недвижимых объектов зарегистрированных на ООО "СМП-801" по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.2, кад.№ 77:02:0016009:1073, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 2416, 3 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2015-264/1
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0016007:1036

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Ярославский, платф Северянин, д 1, строен 4	
	Площадь:	1532, 5 кв. м	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	31.03.2005	
	номер государственной регистрации:	77-77-02/001/2005-366	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 11.02.2005 (11-150365) с Обществом с ограниченной ответственностью "ТРАНСМОНТАЖАВТОМАТИКА"	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.4, кад.№ 77:02:0016007:1036, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный (подземных этажей - Тех.подполье), общая площадь 1532, 5 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2015-861/1
	2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.4, кад.№ 77:02:0016007:1036, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный (подземных этажей - Тех.подполье), общая площадь 1532, 5 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2016-1466/1
	2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на

		совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.4, кад.№ 77:02:0016007:1036, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный (подземных этажей - Тех.подполье), общая площадь 1532, 5 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1	
	номер государственной регистрации:	77:02:0016007:1036-77/015/2017-1	
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении недвижимых объектов зарегистрированных на ООО "СМП-801" по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.4, кад.№ 77:02:0016007:1036, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 1 - этажный (подземных этажей - Тех.подполье), общая площадь 1532, 5 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2015-262/1	
3.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	77:02:0016007:1026	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	3.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Ярославский, платф Северянин, д 1, строен 3	
	Площадь:	706, 6 кв. м	
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.03.2005
		номер государственной регистрации:	77-77-02/001/2005-365
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 11.02.2005 (11-150365) с Обществом с ограниченной ответственностью "ТРАНСМОНТАЖАВТОМАТИКА"
дата государственной регистрации прекращения права:			
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта		

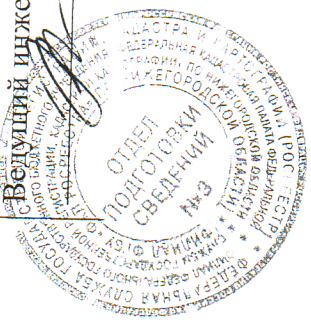
недвижимости:		
3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.3, кад.№ 77:02:0016007:1026, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - Тех.подполье), общая площадь 706, 6 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2015-862/1
3.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.3, кад.№ 77:02:0016007:1026, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - Тех.подполье), общая площадь 706, 6 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2016-1470/1
3.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.3, кад.№ 77:02:0016007:1026, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - Тех.подполье), общая площадь 706, 6 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77:02:0016007:1026-77/015/2017-1
3.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении недвижимых объектов зарегистрированных на ООО "СМП-801" по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.3, кад.№ 77:02:0016007:1026, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - Тех.подполье), общая площадь 706, 6 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2015-263/1
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

	Кадастровый номер:	77:02:0025014:1162	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.1	
	Площадь:	1475, 1 кв. м	
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	31.03.2005	
	номер государственной регистрации:	77-77-02/001/2005-359	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 11.02.2005 (11-150365) с Обществом с ограниченной ответственностью "ТРАНСМОНТАЖАВТОМАТИКА"	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.1, усл.№ 77-77-02/001/2005-352, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 1475, 1 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2015-859/1
	4.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении недвижимых объектов зарегистрированных на ООО "СМП-801" по адресу: г.Москва, платф.Северянин, д.1, стр.1, усл.№ 77-77-02/001/2005-352, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 2 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 1475, 1 кв. м, инв.№ 3309/1, лит. 1
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2015-261/1
	5.	Получатель выписки:	Временному управляющему ООО «СМП-801» -

Пропнуеровано, пронунеровано и
скрешлено печатю 4 листов

Ведущий инженер

Мигунова Н.В./



ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: платф. Северянин, 1, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	кабинет	13,6	13,6				произв.	275
	2	коридор	8,5		8,5			произв.	
	3	кабинет	13,7	13,7				произв.	
	5	кабинет	15,8	15,8				произв.	
	7	коридор	9,4		9,4			произв.	
	8	коридор	26,9		26,9			произв.	
	9	кабинет	10,7	10,7				произв.	
	10	кабинет	8,6	8,6				произв.	
	11	кабинет	12,5	12,5				произв.	
	12	кабинет	10,5	10,5				произв.	
	13	умывальная	7,5		7,5			произв.	
	13а	уборная	1,6		1,6			произв.	
	13б	душевая	1,7		1,7			произв.	
	14	умывальная	6,4		6,4			произв.	
	14а	душевая	1,5		1,5			произв.	
	14б	уборная	1,2		1,2			произв.	
	14в	уборная	1,4		1,4			произв.	
Итого по помещению			151,5	85,4	66,1				
---Нежилые помещения всего			151,5	85,4	66,1				
в т.ч. Производствен.			151,5	85,4	66,1				

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	пом.подсобное	45,1		45,1			произв.	275
	2	пом.подсобное	11,5		11,5			произв.	
Итого по помещению			56,6		56,6				
---Нежилые помещения всего			56,6		56,6				
в т.ч. Производствен.			56,6		56,6				

7 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 22 07 0040314

Помещение N III Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кладовая	37,4		37,4	произв.			275
	2	кладовая	17,0		17,0	произв.			
	3	коридор	5,6		5,6	произв.			
	4	кабинет	9,4	9,4		произв.			
	5	коридор	12,5		12,5	произв.			
Итого по помещению			81,9	9,4	72,5				
---Нежилые помещения всего			81,9	9,4	72,5				
в т.ч. Производствен.			81,9	9,4	72,5				

Помещение N IV Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кладовая	35,5		35,5	произв.			275
	2	кладовая	29,6		29,6	произв.			
	3	кладовая	26,2		26,2	произв.			
	4	кладовая	174,9		174,9	произв.			
	5	кладовая	29,9		29,9	произв.			
	6	кладовая	19,4		19,4	произв.			
Итого по помещению			315,5		315,5				
---Нежилые помещения всего			315,5		315,5				
в т.ч. Производствен.			315,5		315,5				

Помещение N V Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кладовая	27,4		27,4	произв.			275
	2	кладовая	43,6		43,6	произв.			
Итого по помещению			71,0		71,0				
---Нежилые помещения всего			71,0		71,0				
в т.ч. Производствен.			71,0		71,0				

Служба государственного
технического надзора
по безопасности
объектов
15.02.2005

15.02.00 10 20 10

Помещение N VI Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	коридор	3,8		3,8				275
	2	умывальная	11,9		11,9				
	3	уборная	5,5		5,5				
	4	уборная	6,8		6,8				
	5	умывальная	3,5		3,5				
Итого по помещению			31,5		31,5				
---Нежилые помещения всего			31,5		31,5				
в т.ч. Производствен.			31,5		31,5				
Итого по этажу 1			708,0	94,8	613,2				
---Нежилые помещения всего			708,0	94,8	613,2				
в т.ч. Производствен.			708,0	94,8	613,2				

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
2	1	кабинет	12,1	12,1				произв.	275
	2	коридор	7,3		7,3			произв.	
	3	зал заседаний	68,7	68,7				произв.	
	4	коридор	16,5		16,5			произв.	
	5	кабинет	15,6	15,6				произв.	
	5а	пом.подсобное	10,3		10,3			произв.	
	6	кабинет	44,9	44,9				произв.	
	7	коридор	30,1		30,1			произв.	
	8	кабинет	37,1	37,1				произв.	
	9	архив	12,3		12,3			произв.	
	10	касса	11,2	11,2				произв.	
	11	коридор	16,1		16,1			произв.	
	11а	душевая	1,4		1,4			произв.	
	11б	уборная	1,1		1,1			произв.	
	11в	уборная	1,2		1,2			произв.	
	11г	уборная	1,3		1,3			произв.	
	11д	душевая	1,4		1,4			произв.	
	11е	уборная	1,2		1,2			произв.	
	11ж	уборная	1,2		1,2			произв.	
	11з	уборная	1,3		1,3			произв.	
	11и	коридор	9,6		9,6			произв.	
	12	архив	20,2	20,2				произв.	
	14	кабинет	38,1	38,1				произв.	
	15	тамбур	4,5		4,5			произв.	
	16	кабинет	15,2	15,2				произв.	
	17	кабинет	17,2	17,2				произв.	
	18	кабинет	21,4	21,4				произв.	
	19	кабинет	17,6	17,6				произв.	
	20	кабинет	18,2	18,2				произв.	
	21	коридор	104,9		104,9			произв.	
	21а	пом.подсобное	2,4		2,4			произв.	

Итого	по помещению	561,6	337,5	224,1				
---	Нежилые помещения всего	561,6	337,5	224,1				
	в т.ч. Производствен.	561,6	337,5	224,1				

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
2	1	коридор	9,1		9,1			произв.	275
	2	кабинет	40,2	40,2				произв.	
	3	пом.подсобное	17,8		17,8			произв.	
	4	служебное	28,8	28,8				произв.	

Итого	по помещению	95,9	69,0	26,9				
---	Нежилые помещения всего	95,9	69,0	26,9				
	в т.ч. Производствен.	95,9	69,0	26,9				

Итого по этажу 2	657,5	406,5	251,0				
---Нежилые помещения всего	657,5	406,5	251,0				
в т.ч. Производствен.	657,5	406,5	251,0				

Faint, illegible table content, likely a continuation of the data from the first table, possibly representing a breakdown of the values.

Служба
Информации
и связи
Министерства
Экономики
и Финансов
России

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	A	лестница	14,3		14,3	прочая			275
1	B	лестница	27,5		27,5	прочая			
1	B	лестница	9,7		9,7	прочая			
1	a	тамбур	4,9		4,9	прочая			
2	A	лестница	14,9		14,9	прочая			
Итого по помещению			71,3		71,3				
---Нежилые помещения всего			71,3		71,3				
в т.ч. Прочие			71,3		71,3				
Итого по этажу 1			71,3		71,3				
---Нежилые помещения всего			71,3		71,3				
в т.ч. Прочие			71,3		71,3				
Итого по зданию			1436,8	501,3	935,5				
---Нежилые помещения всего			1436,8	501,3	935,5				
в т.ч. Производствен.			1365,5	501,3	864,2				
Прочие			71,3		71,3				

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений

Экспликация на 6 страницах

22.11.2007 г.

Исполнитель _____

Медведева О.В.

2007.3.00365

Пронумеровано
на 3 листах.

7 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3309/1 Литер -
по состоянию на 17.02.2005 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02119463		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		платф. Северянин	
Дом	1	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1436,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	блочные
лестничных клеток	-	Год постройки	1968
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	250,1
Площадь застройки (кв.м.)	891	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1436,8 -



01 22 07 0040313

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "СМП-801"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1436,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1436,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

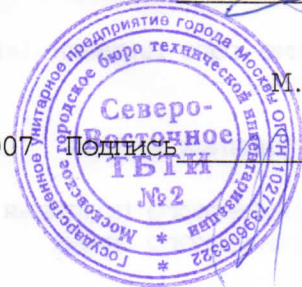
Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Начальник Яращук Л.С.

22.11.2007 Подпись

Исполнитель Медведева О.В.

22.11.2007 Подпись



М.П.

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: платф. Северянин, 1, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	служебное	26,2	26,2		произв.			330
Итого по помещению			26,2	26,2					
---Нежилые помещения всего			26,2	26,2					
в т.ч. Производствен.			26,2	26,2					

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.производств	319,3	319,3		произв.			330
	2	пом.подсобное	80,9		80,9	произв.			
	3	цех	58,3	58,3		произв.			
	4	цех	123,1	123,1		произв.			
	5	лестница	5,8		5,8	произв.			
	6	пом.подсобное	7,7		7,7	произв.			
	7	пом.подсобное	42,3		42,3	произв.			
	8	коридор	6,1		6,1	произв.			
	9	гараж	402,2	402,2		гараж.			
	10	служебное	99,0	99,0		произв.			
	11	гараж	430,5	430,5		гараж.			
	12	кладовая	86,7		86,7	произв.			
Итого по помещению			1661,9	1432,4	229,5				
---Нежилые помещения всего			1661,9	1432,4	229,5				
в т.ч. Производствен.			829,2	599,7	229,5				
Гаражи			832,7	832,7					

7 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 22 07 0040312

Помещение N III Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кладовая	36,3		36,3				330
Итого по помещению			36,3		36,3				
---Нежилые помещения всего			36,3		36,3				
в т.ч. Производствен.			36,3		36,3				

Помещение N IV Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

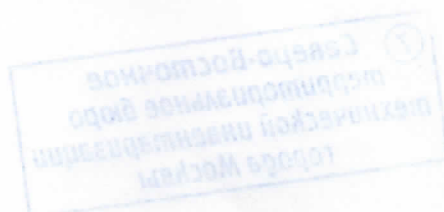
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	гараж	114,7	114,7					330
Итого по помещению			114,7	114,7					
---Нежилые помещения всего			114,7	114,7					
в т.ч. Гаражи			114,7	114,7					

Помещение N V Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	служебное	87,6	87,6					330
Итого по помещению			87,6	87,6					
---Нежилые помещения всего			87,6	87,6					
в т.ч. Производствен.			87,6	87,6					
Итого по этажу 1			1926,7	1660,9	265,8				
---Нежилые помещения всего			1926,7	1660,9	265,8				
в т.ч. Производствен.			979,3	713,5	265,8				
Гаражи			947,4	947,4					



По адресу: платф. Северянин, 1, стр.2

стр. 3

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.	произв.							
2	1	служебное	489,6	489,6				330	
Итого по помещению			489,6	489,6					
---Нежилые помещения всего			489,6	489,6					
в т.ч. Производствен.			489,6	489,6					
Итого по этажу 2			489,6	489,6					
---Нежилые помещения всего			489,6	489,6					
в т.ч. Производствен.			489,6	489,6					

Служба
технического
обслуживания
г. Москва

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				

1	а	пом.подсобное	28,6						330
Последнее обследование 17.02.2005									

Итого по зданию	2416,3	2150,5	265,8					
---Нежилые помещения всего	2416,3	2150,5	265,8					
в т.ч. Производствен.	1468,9	1203,1	265,8					
Гаражи	947,4	947,4						

Итого по прочим з/и	28,6							
---------------------	------	--	--	--	--	--	--	--

Всего за итогом	28,6							
-----------------	------	--	--	--	--	--	--	--

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и соору КВЫ

Экспликация на 4 страницах 22.11.2

Исполнитель _____ Медведе

2007.3.0

Пронумеровано, пронумеровано на 2 листах.

7 Северное отделение
территориального бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3309/1 Литер -
по состоянию на 17.02.2005 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02119464		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		платф. Северянин	
Дом	1	Корп.	Строение 2
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2416,3	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	28,6	Материал стен	блочные
лестничных клеток	-	Год постройки	1976
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	28,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	211,3
Площадь застройки (кв.м.)	2139	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2416,3 -



01 22 07 0038572

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "СМП-801"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2416,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	2416,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Начальник Ярошук Л.С.

22.11.2007 Подпись

Исполнитель Медведева О.В.

22.11.2007 Подпись



ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: платф. Северянин, 1, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	пом.подсобное	15,6		15,6	произв.			300
	2	пом.подсобное	13,6		13,6	произв.			
Итого по помещению			29,2		29,2				
---Нежилые помещения всего			29,2		29,2				
в т.ч. Производствен.			29,2		29,2				

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	пом.подсобное	4,4		4,4	произв.			300
	2	пом.подсобное	15,1		15,1	произв.			
	3	коридор	24,6		24,6	произв.			
	4	коридор	4,0		4,0	произв.			
Итого по помещению			48,1		48,1				
---Нежилые помещения всего			48,1		48,1				
в т.ч. Производствен.			48,1		48,1				

Помещение N III Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	кладовая	4,2		4,2	произв.			300
Итого по помещению			4,2		4,2				
---Нежилые помещения всего			4,2		4,2				
в т.ч. Производствен.			4,2		4,2				

7 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 22 07 0038573

Помещение N IV Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	1	цех	38,2	38,2					300
	2	цех	62,4	62,4					
	3	пом.подсобное	10,0		10,0				
	4	коридор	16,0		16,0				
	4а	пом.подсобное	0,7		0,7				
	5	пом.подсобное	7,5		7,5				
	6	электрощитовая	6,4		6,4				
	7	коридор	4,8		4,8				
	8	пом.подсобное	15,3		15,3				
	9	санузел	2,8		2,8				
	10	душевая	1,9		1,9				
	11	душевая	4,6		4,6				
	12	пом.подсобное	10,6		10,6				
	13	пом.подсобное	1,3		1,3				
	14	пом.подсобное	3,9		3,9				
	15	тамбур	2,8		2,8				
	16	пом.подсобное	6,0		6,0				
	17	камера хранения	5,6	5,6					
	18	тамбур	3,2	3,2					
	19	камера холодильь	5,6	5,6					
	20	пом.подсобное	5,7		5,7				

Итого по помещению	215,3	115,0	100,3				
---Нежилые помещения всего	215,3	115,0	100,3				
в т.ч. Производствен.	200,9	100,6	100,3				
Обществ.питания	14,4	14,4					

Помещение N V Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	1	пом.подсобное	19,9		19,9				300

Итого по помещению	19,9		19,9				
---Нежилые помещения всего	19,9		19,9				
в т.ч. Производствен.	19,9		19,9				

Итого по этажу 1	316,7	115,0	201,7				
---Нежилые помещения всего	316,7	115,0	201,7				
в т.ч. Производствен.	302,3	100,6	201,7				
Обществ.питания	14,4	14,4					

Помещение N I Тип: Обществ.питания
 Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
2	1	венткамера	25,6						300
	2	буфет	23,8	23,8		25,6	общепит		
	3	буфет	11,5	11,5			общепит		
	4	коридор	11,0				общепит		
	5	зал обеденный	122,6	122,6		11,0	общепит		
	6	моечная	25,7	25,7			общепит		
	7	цех	14,1	14,1			общепит		
	8	кладовая	1,6				общепит		
	9	раздевалка	5,4			1,6	общепит		
	10	коридор	18,0			5,4	общепит		
	11	кухня	52,8	52,8		18,0	общепит		
	12	моечная	6,0	6,0			общепит		
	13	моечная	9,5	9,5			общепит		

Итого по помещению	327,6	266,0	61,6				
---Нежилые помещения всего	327,6	266,0	61,6				
в т.ч. Обществ.питания	327,6	266,0	61,6				

Итого по этажу 2	327,6	266,0	61,6				
---Нежилые помещения всего	327,6	266,0	61,6				
в т.ч. Обществ.питания	327,6	266,0	61,6				

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					

тх	I(1)	подполье технич	188,4						300
	I(2)	подполье технич	162,6						

Последнее обследование 17.02.2005

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	А	лестница	14,7		14,7	прочая			300
1	а	тамбур	2,6		2,6	прочая			
1	б	тамбур	6,9		6,9	прочая			
1	в	тамбур	4,7		4,7	прочая			
2	А	лестница	33,4		33,4	прочая			
Итого по помещению			62,3		62,3				
---Нежилые помещения всего			62,3		62,3				
в т.ч. Прочие			62,3		62,3				
Итого по этажу 1			62,3		62,3				
---Нежилые помещения всего			62,3		62,3				
в т.ч. Прочие			62,3		62,3				
Итого по зданию			706,6	381,0	325,6				
---Нежилые помещения всего			706,6	381,0	325,6				
в т.ч. Производствен.			302,3	100,6	201,7				
Обществ.питания			342,0	280,4	61,6				
Прочие			62,3		62,3				
Итого по техподполью			351,0						
Всего за итогом			351,0						

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 5 страницах

22.11.2007 г.

Исполнитель _____

Медведева О.В.

2007.3.003655

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3309/1 Лигер -
по состоянию на 17.02.2005 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02119465		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		платф. Северянин	
Дом	1	Корп.	-
		Строение	3
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	706,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	351,0	Материал стен	блочные
лестничных клеток	-	Год постройки	1987
технического подполья технического этажа	351,0	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	216,4
Площадь застройки (кв.м.)	559	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	706,6 -



01 22 07 0038574

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "СМП-1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	706,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	706,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Начальник	Ярошук Л.С.	22.11.2007	Подпись
Исполнитель	Медведева О.В.	22.11.2007	Подпись



ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: платф. Северянин, 1, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	пом.подсобное	15,5			15,5			310
	2	коридор	18,0			18,0			
	3	кабинет	67,0	67,0					
	4	кабинет	51,0	51,0					
	5	кабинет	20,4	20,4					
	6	кабинет	21,5	21,5					
	7	пом.подсобное	16,6			16,6			
	8	коридор	7,8			7,8			
	9	цех	10,1	10,1					
	10	цех	35,5	35,5					
	11	кабинет	34,3	34,3					
	12	служебное	19,3	19,3					
	13	уборная	2,1			2,1			
	14	кабинет	24,0	24,0					
	15	коридор	3,3			3,3			
Итого по помещению			346,4	283,1	63,3				
---Нежилые помещения всего			346,4	283,1	63,3				
в т.ч. Производствен.			346,4	283,1	63,3				

Помещение N II Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	пом.подсобное	34,4			34,4			310
	2	тамбур	1,2			1,2			
	3	коридор	9,0			9,0			
	4	пом.подсобное	17,2			17,2			
	5	коридор	17,3			17,3			
	6	пом.подсобное	12,2			12,2			
	7	пом.подсобное	11,7			11,7			
	8	уборная	7,6			7,6			
	9	пом.подсобное	13,4			13,4			
	10	пом.подсобное	15,0			15,0			
Итого по помещению			139,0			139,0			
---Нежилые помещения всего			139,0			139,0			
в т.ч. Производствен.			139,0			139,0			

7 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 22 07 0040316

Помещение N III Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	кладовая	7,2			7,2			310
	2	коридор	10,4			10,4			
Итого по помещению			17,6			17,6			
---Нежилые помещения всего			17,6			17,6			
в т.ч. Производствен.			17,6			17,6			

Помещение N IV Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

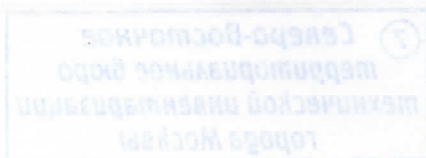
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	коридор	18,5			18,5			310
	2	раздевалка	12,1			12,1			
	3	раздевалка	14,2			14,2			
	4	раздевалка	11,6			11,6			
	5	раздевалка	11,9			11,9			
Итого по помещению			68,3			68,3			
---Нежилые помещения всего			68,3			68,3			
в т.ч. Производствен.			68,3			68,3			

Помещение N V Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	раздевалка	13,5			13,5			310
	2	раздевалка	11,5			11,5			
	3	раздевалка	9,9			9,9			
	4	раздевалка	11,3			11,3			
	5	коридор	17,2			17,2			
	6	коридор	5,4			5,4			
Итого по помещению			68,8			68,8			
---Нежилые помещения всего			68,8			68,8			
в т.ч. Производствен.			68,8			68,8			



Помещение N VI Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	электрощитовая	20,6		20,6	произв.			310
Итого по помещению			20,6		20,6				
---Нежилые помещения всего			20,6		20,6				
в т.ч. Производствен.			20,6		20,6				

Помещение N VII Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	кладовая	15,4		15,4	произв.			310
Итого по помещению			15,4		15,4				
---Нежилые помещения всего			15,4		15,4				
в т.ч. Производствен.			15,4		15,4				

Помещение N VIII Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	пом.подсобное	72,1		72,1	произв.			310
	2	пом.подсобное	15,4		15,4	произв.			
Итого по помещению			87,5		87,5				
---Нежилые помещения всего			87,5		87,5				
в т.ч. Производствен.			87,5		87,5				
Итого по этажу 1			763,6	283,1	480,5				
---Нежилые помещения всего			763,6	283,1	480,5				
в т.ч. Производствен.			763,6	283,1	480,5				

Помещение N I Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
2	1	раздевалка	9,4			9,4			310
	2	раздевалка	9,3			9,3			
	3	раздевалка	9,3			9,3			
	4	раздевалка	10,4			10,4			
	5	цех	97,6	97,6					
	6	раздевалка	14,6			14,6			
	7	пом.подсобное	24,2			24,2			
	8	раздевалка	16,7			16,7			
	9	коридор	18,3			18,3			
Итого по помещению			209,8	97,6	112,2				
---Нежилые помещения всего			209,8	97,6	112,2				
в т.ч. Производствен.			209,8	97,6	112,2				

Помещение N II Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
2	1	цех	37,6	37,6				произв.	310
Итого по помещению			37,6	37,6					
---Нежилые помещения всего			37,6	37,6					
в т.ч. Производствен.			37,6	37,6					

Помещение N III Тип: Производствен.
Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
2	1	коридор	7,1			7,1			310
	2	моечная	15,8			15,8			
	3	уборная	10,2			10,2			
	4	цех	204,5	204,5					
	5	цех	37,9	37,9					
Итого по помещению			275,5	242,4	33,1				
---Нежилые помещения всего			275,5	242,4	33,1				
в т.ч. Производствен.			275,5	242,4	33,1				

Помещение N IV Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
2	1	пом.подсобное	8,1		8,1	произв.			310
Итого по помещению			8,1		8,1				
---Нежилые помещения всего			8,1		8,1				
в т.ч. Производствен.			8,1		8,1				

Помещение N V Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
2	1	пом.подсобное	34,6		34,6	произв.			310
Итого по помещению			34,6		34,6				
---Нежилые помещения всего			34,6		34,6				
в т.ч. Производствен.			34,6		34,6				

Помещение N VI Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 17.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
2	1	коридор	3,1		3,1	произв.			310
	2	коридор	34,9		34,9	произв.			
	3	уборная	7,5		7,5	произв.			
	4	пом.подсобное	6,1		6,1	произв.			
	5	душевая	5,2		5,2	произв.			
	6	умывальная	9,3		9,3	произв.			
	7	раздевалка	20,6		20,6	произв.			
	8	раздевалка	20,7		20,7	произв.			
	9	раздевалка	23,9		23,9	произв.			
Итого по помещению			131,3		131,3				
---Нежилые помещения всего			131,3		131,3				
в т.ч. Производствен.			131,3		131,3				

Итого по этажу 2			696,9	377,6	319,3				
---Нежилые помещения всего			696,9	377,6	319,3				
в т.ч. Производствен.			696,9	377,6	319,3				

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				

тх	I(1)	подполье технич	88,8						310
		Последнее обследование 17.02.2005							

Помещение N I Тип: Прочие
 Последнее обследование 17.02.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	A	лестница	10,9		10,9			прочая	310
1	B	лестница	17,0		17,0			прочая	
2	A	лестница	21,1		21,1			прочая	
2	B	лестница	23,0		23,0			прочая	
Итого по помещению			72,0		72,0				
---Нежилые помещения всего			72,0		72,0				
в т.ч. Прочие			72,0		72,0				
Итого по этажу 1			72,0		72,0				
---Нежилые помещения всего			72,0		72,0				
в т.ч. Прочие			72,0		72,0				
Итого по зданию			1532,5	660,7	871,8				
---Нежилые помещения всего			1532,5	660,7	871,8				
в т.ч. Производствен.			1460,5	660,7	799,8				
Прочие			72,0		72,0				
Итого по техподполью			88,8						
Всего за итогом			88,8						

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 7 страницах

22.11.2007 г.

Исполнитель _____

Медведева О.В.

2007.3.003655

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3309/1 Литер -
по состоянию на 17.02.2005 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02200449			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		платф. Северянин			
Дом	1	Корп.	-	Строение	4
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		1532,5	Количество квартир	-	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		88,8	Материал стен	блочные	
лестничных клеток		-	Год постройки	1982	
технического подполья технического этажа		88,8	Этажность (без учета подземных этажей)	2	
вент. камер		-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье	
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	196,9	
Площадь застройки (кв.м.)		905	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1532,5 -	



01 22 07 0040315

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "СМП-801"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1532,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1532,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

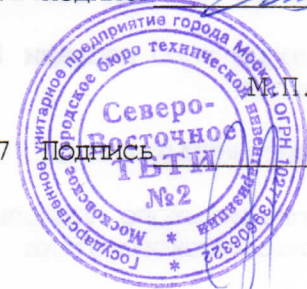
Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ г. Москва

Начальник Ярашук Л.С.

22.11.2007 Подпись

Исполнитель Медведева О.В.

22.11.2007 Подпись



4.2. Копии документов оценщика





КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА
ООО «Страховое общество «Помощь»
ИНН: 1658191116 ОГРН: 101658191116
Сек. № 7

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

к Договору обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности

М166364-25-17 от «17» июля 2017 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности М166364-25-17 от «17» июля 2017 г. (далее-Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

Страхователь	ООО «Первая антикризисная компания» ИНН: 1658191116
Адрес юрид./факт.	420034, г. Казань, ул. Энергетиков 2/3
Банковские реквизиты	Расчетный счет 40702810500000019947 БИК 049205815 ПАО «Татфондбанк», Казань Кор. счет 3010181010000000815
Виды оценочной деятельности	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск	Страховым случаем является наступление гражданской ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
Лимит страховой выплаты по каждому страховому случаю	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Безусловная франшиза	Не установлена
Страховая премия	8 000,00 (Восемь тысяч) рублей 00 копеек
Срок действия Договора обязательного страхования ответственности	с «25» июля 2017 г. по «24» июля 2018 г.

Страховщик:
Исполнительный директор



М. М. Аль-Авади/
Договор № М166364-25-17 от 24.05.2017г.

Исполнительный директор «25» июля 2017 г.

Исполнитель: Погапенко А.П.
Количество листов: 1 (Один)

Страхователь:
Генеральный директор



М. П. Карпов/

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-080075/17

«11» декабря 2017 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Филиппова Елена Дмитриевна Паспортные данные: серия 9205, номер 594404, ОВД Менделеевского района РТ
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петническая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «25» декабря 2017 года по «24» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 167,50 (Две тысячи сто шестьдесят семь и 50/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 29.12.2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Филиппова Елена Дмитриевна От Страхователя:  Е. Д. Филиппова	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  Е. В. Ягрова Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан) Доверенность № 11 от 14.11.2016 г. 



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Филиппова Елена Дмитриевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 594404, выдан 26.06.2004г.

ОВД Менделеевского района Республики Татарстан

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 30 » января 2015г., регистрационный № 009349

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 30 » января 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0019029 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFV)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EAV)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Филипповой Елены Дмитриевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филиппова Елена Дмитриевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009349

«30» января 2015г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 мая 2017 г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009711-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Филипповой Елене Дмитриевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



005917 - KA1